

**PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG
DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH
SATU PIHAK PIHAK
(Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG)**

TESIS



Oleh :

KOMARUDIN

N. I. M. : 21302000044

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG
DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH
SATU PIHAK PIHAK
(Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

KOMARUDIN

N. I. M. : 21302000044

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG
DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH PARA PIHAK
(Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG)**

TESIS

Oleh :

KOMARUDIN

N. I. M. : 21302000044

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,
Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

**PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG
DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH
SATU PIHAK PIHAK
(Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG)**

TESIS

**Oleh :
KOMARUDIN**

**N. I. M. : 21302000044
Program Studi : Kenotariatan**

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 Agustus 2022.
Dan dinyatakan Lulus.

Tim Penguji
Ketua



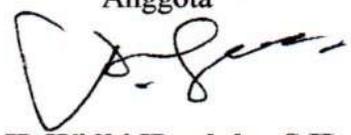
Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN.0607077601

Anggota



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN.0620046701

Anggota



Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N
NIDN.168896160017

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KOMARUDIN

NIM : 21302000044

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil dari karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat atau bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia meminta saksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan,



KOMARUDIN
NIM. 21302000044

PERNYATAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KOMARUDIN

NIM : 21302000044

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul **“PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH SATU PIHAK (Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG)”**.

Dan menyetujuinya menjadi milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 28 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan,



KOMARUDIN
NIM. 21302000044

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا
فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

Artinya: “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui”. (QS. Al-Baqarah: 188).



PERSEMBAHAN

Dengan sepenuh hati, Tesis ini kupersembahkan kepada:

1. Almarhum Ayah dan ibuku tercinta
2. Keluarga besarku tersayang
3. Seluruh sahabat-sahabatku yang telah membantu terselesainya Tesis ini



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang melimpahkan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat melaksanakan penyusunan Tesis dengan judul **“PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH SATU PIHAK (Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG) ”** dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Di dalam penulisan tesis penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini, dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Bambang Tri Bawono, SH. M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr.H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing, yang dengan ikhlas berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan petunjuk hingga terselesainya penulisan tesis.
5. Bapak dan ibu dosen serta staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak dan Ibuku yang saya cintai dan hormati atas do'a restu dan kasih sayang yang tak terhingga, dengan segala bimbingan dan arahan sehingga penulis bisa menyelesaikan studinya dengan baik.
7. Keluarga besarku tercinta yang telah memberi semangat dan motivasi untuk kelancaran penyusunan tesis ini.
8. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu, yang secara langsung maupun tidak langsung membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna, tetapi setidaknya penulis berharap agar tesis ini berguna untuk menambah wawasan pengetahuan bagi para pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Semarang, 28 Juli 2022
Penulis

KOMARUDIN
NIM. 21302000044

ABSTRAK

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. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Rumusan masalah penelitian ini adalah 1) Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak? 2) Bagaimana akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak? 3) Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris?

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode analisis data menggunakan analisis data deskriptif dengan menggunakan metode berfikir induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak adalah apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. 2) Akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. 3) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris adalah pembeli dapat melakukan tuntutan ganti kerugian dalam pemenuhan rasa keadilan.

Kata Kunci: Akta Pengikatan Jual Beli, Notaris.

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Deed is an authentic deed that has perfect evidentiary power. This is intended by the parties to provide more protection and legal certainty for the parties who make it, because the notary in making a deed is impartial and maintains the interests of the parties objectively. However, an agreement does not always run according to the agreement desired by the parties. The formulation of the research problem is 1) What are the legal considerations used by the judge in making a decision on the cancellation of the sale and purchase binding deed made before a notary by the parties? 2) What are the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase binding deed by the judge carried out before a notary by the parties? 3) What legal remedies can be taken by the parties in the cancellation of the sale and purchase binding deed made before a notary?

The approach method in this research is a normative juridical approach. The research specification in this research is descriptive analytical. Techniques and data collection in this study were carried out using library research methods. Methods of data analysis using descriptive data analysis using inductive thinking method.

The results of the study show that: 1) The legal considerations used by the judge in making a decision on the cancellation of the sale and purchase binding deed made before a notary by the parties are if one of the parties defaults and to sue based on the agreed articles. 2) The legal consequences of canceling the sale and purchase binding deed by the judge carried out before a notary by the parties are compensation, cancellation of the agreement, and cancellation accompanied by compensation. 3) Legal efforts that can be taken by the parties in the cancellation of the sale and purchase binding deed made before a notary are the buyer can make a claim for compensation in fulfilling a sense of justice.

Keywords: Sale and Purchase Binding Deed, Notary.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	23
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA	28
A. Akta	28
1. Pengertian Akta	28
2. Jenis-Jenis Akta	32
3. Kedudukan Akta Sebagai Alat Bukti Otentik	33
4. Syarat Akta Sebagai Akta Otentik	38
5. Kekuatan Akta Sebagai Alat Bukti Tertulis	40
6. Perbedaan Akta Otentik dengan Akta Di bawah Tangan	51
7. Pencegahan Pengingkaran Para Pihak Dalam Akta	52
B. Pengikatan Jual Beli	58
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli	58
2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli	63
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli	65
4. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli	67
5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli	67

C. Notaris	68
1. Pengertian Notaris	68
2. Peran dan Kewenangan Notaris	70
3. Kewajiban Notaris	74
4. Larangan Bagi Notaris	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	84
A. Pertimbangan Hukum Yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Mengambil Keputusan Atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Oleh Para Pihak	84
B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Oleh Hakim Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Oleh Para Pihak	111
C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris	126
BAB IV PENUTUP	136
A. Simpulan	136
B. Saran	138
DAFTAR PUSTAKA	140



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli dalam hukum Islam harus dilakukan dengan memperhatikan batasan-batasan syariat sehingga transaksi tersebut tidak melanggar ketentuan. Oleh karena itu, seseorang yang melakukan transaksi jual beli harus memperhatikan syarat jual beli yang sah berdasarkan ketentuan syariat,¹ sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an Surah Al-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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*”. (QS. An-Nisa': 29).²

Surah Al-Nisa' ayat 29 di atas menerangkan bahwa dalam transaksi jual beli harus memperhatikan prinsip kerelaan atau suka sama suka, sehingga jika transaksi jual beli tersebut terdapat unsur pemaksaan, unsur kecurangan dan unsur penipuan maka transaksi jual beli tersebut dapat dibatalkan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 34:

¹ Hendi Suhendi, 2015, *Fiqh Muamalah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 67

² Departemen Agama RI, 2015, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Toha Putra, Semarang, hal.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا
بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”. (QS. Al-Isra’: 34).³

Surah Al-Isra’ ayat 34 di atas menerangkan bahwa apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut atau pembolean untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan.⁴

Selain dasar dari Al-Qur’an di atas, Nabi SAW juga memberikan penjelasan berkaitan dengan perjanjian sebagaimana terdapat dalam hadits yang berbunyi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ
عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: “Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim.).⁵

³ Departemen Agama RI, *Op. Cit.* , hal. 198.

⁴ Dimyauddin Djuwaini, 2016, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Gema Insani, Yogyakarta, hal. 69.

⁵ Al-Hakim, 1992, *al-Mustadrak, Maktabah wa Matabi*“ an-Nasyr al-Haditsah, Riyad, hal. 49.

Penjelasan mengenai Hadis di atas menurut al-Kasani, zahir hadis ini menyatakan wajibnya memenuhi setiap perjanjian selain yang dikecualikan oleh suatu dalil, karena hadis ini menuntut setiap orang untuk setia kepada janjinya, dan kesetiaan kepada janji itu adalah dengan memenuhi janji tersebut. Asasnya adalah bahwa setiap tindakan hukum seseorang terjadi menurut yang ia kehendaki apabila ia adalah orang yang cakap untuk melakukan tindakan tersebut, objeknya dapat menerima tindakan yang dimaksud, dan orang bersangkutan mempunyai kewenangan dalam tindakan itu. Perjanjian itu tidak lain dari kesepakatan para pihak yang bersangkutan, bukan kehendak salah satu pihak yang tidak bertemu dengan kehendak pihak lain.⁶

Salah satu bentuk perjanjian adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal PPJB tanah permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur unsur jual beli antara lain adalah sertifikat tanah yang belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atau pajak pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut yang belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pada PPJB tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang di sepakati dalam PPJB.

⁶ Elsi Kartika dan Advendi Simanunsong, 2018, *Hukum Dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, hal. 302

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) 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 perundangundangan 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 sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, 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.

Dalam hal jual beli tanah, pembeli dan penjual mengadakan peralihan hak atas tanah dengan didasarkan pada kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli ini berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan: *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal”*. Kitab Undang Undang hukum Perdata mengenal berbagai perjanjian contoh dari

perjanjian yang sering ditemui dalam kegiatan sehari-hari antara lain seperti : jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, dan lain-lain.⁷

Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).

Pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Perjanjian tersebut bersifat mengikat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan macam-macam prestasi yaitu bahwa "*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu*". Ketika pihak yang dibebani kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

⁷ Wijaya, Yunita Nerissa, 2014, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Volume 3 Nomor 1, hal. 17.

Akibat dari wanprestasi tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Penulis melakukan penelusuran contoh kasus pada direktori putusan yang berkaitan dengan pembatalan akta pengikatan jual beli seperti contohnya:

1. Pada Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG, dengan menekankan pada alasan (*ratio decidendi*) pengambilan keputusan yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dengan kasus sebagai berikut:

“Kasus bermula dari Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh “S” (selaku penggugat) dengan “J” (selaku tergugat), sebagaimana telah melakukan perjanjian jual beli dengan penjualan tanah yang mengikat dihadapan notaris. Dimana dalam isi perjanjian tersebut penggugat dan tergugat telah sepakat mengenai termin pembayaran pelunasan harga objek perjanjian beserta denda dan lain-lainnya apabila di kemudian hari memungkinkan akan terjadi wanprestasi, tetapi sampai tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak tergugat baru membayar setengahnya, dimana hal tersebut tidak sesuai dengan termin atau massa pembayaran tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang penggugat dan tergugat sepakati bersama. Dimana tergugat tidak atau belum juga melakukan pembayaran sesuai massa atau waktu yang ditentukan, dan tergugat juga tidak melakukan pembayaran denda yang timbul akibat keterlambatan pembayaran maka tergugat dianggap lalai dalam perjanjian yang telah disepakati, maka penjual atau penggugat merasa dirugikan, berdasarkan kondisi tersebut penggugat meminta pembatalan atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang diterbitkan oleh Notaris tersebut”.⁸

2. Pada Putusan Nomor 2083_K/Pdt/2014, dengan menekankan pada alasan (*ratio decidendi*) pengambilan keputusan yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dengan kasus sebagai berikut:

“Kasus bermula dari “WS” (Penggugat) hendak menjual tanahnya tersebut untuk modal usaha, maka penggugat menghubungi agen property agar

⁸ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search>. Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG. diakses pada tanggal 1 Desember 2021.

tanah tersebut cepat terjual. Selanjutnya agen property telah mempertemukan penjual (penggugat) dan pembeli (tergugat) untuk membicarakan harga tanah maupun tenggang waktu pembayarannya. Setelah mereka sepakat mengenai harga dan tahap pembayarannya maka penggugat dan tergugat sepakat mengikatkan diri pada perjanjian dihadapan Notaris. Setelah Akta Perjanjian Pengikatan selesai dan ditandatangani, tergugat tidak langsung melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga penggugat mengajak tergugat untuk ke kantor notaris untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan melakukan pelunasan pembayaran, namun tergugat menolak untuk menandatangani Akta Jual Beli dan akhirnya penggugat meminta untuk membatalkan Akta Perjanjian pengikatan jual beli tersebut karena tidak ditentukan batas waktu pelaksanaan dan pembayarannya”.⁹

Dari contoh kedua kasus di atas diketahui bahwa tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi. Suatu akta otentik mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya apabila salah satu pihak mengajukan suatu akat resmi, Hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh sungguh telah terjadi, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

⁹ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search>. Putusan Nomor 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel. diakses pada tanggal 1 Desember 2021.

Mengutip dari *Journal of law, policy and globalization* disebutkan: “*which became the main base or core in the manufacture of a notary deed, is there must be the desire or the will and requests of the parties. If the wishes and request of the parties does not exist, will not make a notary deed in question. To meet the demand of the parties wishes and notaries can advice to remain grounded in the rule of law*”.¹⁰ Dari pernyataan ini dapat disimak bahwa yang menjadi basis utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan dari para pihak. Jika keinginan dan permintaan dari para pihak tidak ada, tidak akan membuat akta notaris yang bersangkutan. Untuk memenuhi permintaan dari keinginan pihak tersebut, Notaris dapat menyarankan untuk tetap mengikuti aturan hukum.

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ke tidak benarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini

¹⁰ Sri Muryanto, et. al. , 2014. “The Principle of Justice In The Sentencing Of Corruption Offenders”, *Journal Of Law, Policy and Globalization*, Volume 27 Number 1, hal. 57

merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.¹¹

Berdasar kajian tersebut di atas, dapat dipahami bahwa 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.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam mengenai “PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS OLEH SALAH SATU PIHAK (Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG)”. Berdasarkan hal hal yang diuraikan diatas, maka dalam tulisan ini akan dikaji: apakah yang menjadi alasan (*ratio decidendi*) pengambilan keputusan atas pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh pengadilan dan apakah akibat hukum dari pembatalan akta tersebut telah memenuhi nilai keadilan.

¹¹ Jawade Hafidz, et. al, 2017, “Implementasi Kepastian Hukum Akta Notaris Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas”, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh salah satu pihak?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh salah satu pihak?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh salah satu pihak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh salah satu pihak
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum perjanjian pada umumnya dan juga tentang prosedur dan tata cara pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara autentik oleh notaris.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada masyarakat, praktisi, maupun bagi pihak-pihak terkait mengenai praktek pelaksanaan pembuatan akta PPJB yang dibuat secara autentik oleh notaris yang harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh pihak pembeli dan penjual hingga ditingkatkan menjadi akta jual beli. Pembatalan sepihak yang dilakukan terhadap PPJB hak atas tanah tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak yang membatalkan PPJB tersebut.

E. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalah pahaman terhadap penelitian ini, maka penulis menguraikan definisi dari kata-kata variabel di dalam judul, antara lain:

1. Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Pembatalan berasal dari kata dasar “batal”. Arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan. Arti lainnya dari pembatalan adalah pernyataan batal. Pembatalan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pembatalan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.¹²

2. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat. Menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.¹³ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁴

3. Pengikatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pengikatan adalah penggalangan. Arti lainnya dari pengikatan adalah konsolidasi atau kesepakatan.¹⁵

¹² W. J. S. Poerwadarminta, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Pustaka Pelajar, Jakarta, hal. 554.

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 16.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2013, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 72.

¹⁵ W. J. S. Poerwadarminta, *Op. Cit.*, hal. 582.

4. Jual Beli

Jual Beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.¹⁶

5. Notaris

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 1 menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁷

Berdasarkan penjelasan definisi dari kata-kata variabel judul di atas, maka dapat disimpulkan maksud dari penelitian ini adalah penelitian yang membahas tentang pernyataan batal terhadap surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli yang telah dibuat di hadapan notaris dikarenakan adanya unsur-unsur yang tidak dipenuhi dalam jual beli tersebut.

F. Kerangka Teori

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon dan teori pertanggung jawaban menurut Hans Kelsen dalam menyusun kerangka teori penelitian ini.

¹⁶ Sayyid Sabiq, 1997, *Fikih Sunnah*, Alma'rif, Bandung, hal. 47

¹⁷ Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1
Angka 1

1. Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada setiap warga negara agar setiap warga negara terlindungi hak-haknya dari perbuatan-perbuatan yang merugikan warga negara tersebut. Perlindungan hukum juga diberikan oleh para aparat penegak hukum dalam menegakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga hak-hak dan kewajiban setiap warga negara terlindungi secara baik dan tidak merugikan hak dan kewajibannya. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu perbuatan hal melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.¹⁸

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

¹⁸ Philipus M. Hadjon, 2011, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 84

Di negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila maka negara wajib memberikan perlindungan hukum terhadap seluruh warga masyarakat sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan, Persatuan, Permasyarakatan serta Keadilan Sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama.¹⁹

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana perlindungan hukum preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

¹⁹ Donni Gusmawan, 2017, *Perlindungan Hukum di Negara Pancasila*, Liberty, Yogyakarta, hal. 38

b. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Dalam penelitian ini teori perlindungan hukum dijadikan sebagai suatu pisau analisis untuk melakukan pembahasan terhadap permasalahan yang timbul dalam penelitian ini. Teori perlindungan hukum digunakan untuk mengkaji tentang akibat hukum dari pembatalan sepihak PPJB yang dilakukan pihak penjual terhadap pihak pembeli karena adanya gangguan berupa gugatan dari pihak ketiga atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut. Pihak pembeli yang

dirugikan atas perbuatan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh penjual harus memperoleh perlindungan hukum karena hak dan kepentingan hukumnya telah diabaikan oleh pihak penjual, sehingga dengan adanya perlindungan hukum yang diberikan oleh aparaturnya penegak hukum maka pihak pembeli akan memperoleh kembali hak-haknya secara hukum dalam pelaksanaan PPJB tersebut.

2. Teori pertanggung jawaban hukum menurut Hans Kelsen

Pertanggung jawaban hukum menurut Hans Kelsen adalah pertanggung jawaban hukum orang pribadi atau orang yang mewakili suatu organisasi kemasyarakatan atau perusahaan yang telah melakukan kesalahan dengan cara melakukan perbuatan yang melawan hukum. Konsep pertanggung jawaban hukum berhubungan dengan pertanggung jawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Pertanggung jawaban hukum adalah sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.

Dalam kasus ini subjek dari tanggung jawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum.²⁰

Menurut Hans Kelsen, ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*.

- a. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.²¹
- b. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.²²

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

²⁰ Hans Kelsen, 1995, *General Theory Of Law And State*, terjemahan Somardi, *Teori Hukum Murni*, Rimdi Press, Jakarta, hal. 17.

²¹ Abdul Kadir Muhammad, 2014, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 60

²² Muryanto Resnik, 2017, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 41

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Hans Kelsen ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.²³

Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.²⁴

Menurut Hans Kelsen, secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367,

²³ Donny Hasbullah, 2015, *Kewajiban dan Wewenang Jabatan serta Pertanggung Jawaban Hukumnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 77.

²⁴ Denny Armando, 2011, *Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hal. 25.

prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.²⁵

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.

Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja pihak yang merasa dirugikan tidak dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi pihak yang dirugikan sebagai penggugat

²⁵ Suparman Raskito, 2012, *Teori Pertanggung Jawaban Hukum*, Eresco, Bandung, hal.

selalu terbuka untuk digugat balik oleh tergugat, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.²⁶

c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka teori pertanggungjawaban hukum akan digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaji konsekuensi hukum atas pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap PPJB tersebut karena adanya gugatan pihak ketiga atas tanah yang akan diperjual belikan tersebut. Pihak penjual yang membatalkan secara sepihak PPJB

²⁶ Buchari Rahardiman, 2015, *Kesalahan dan Pertanggungjawaban Hukum Profesi*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 45.

tersebut wajib bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan pembatalan sepihak PPJB tersebut. Pihak yang dirugikan atas pembatalan PPJB oleh penjual tersebut berhak untuk mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.²⁷

Berdasarkan kedua teori di atas, maka dapat dipahami bahwa 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 atau semacam hal, yang akan berakibat suatu perjanjian akan mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Seorang Notaris wajib untuk menjelaskan kepada siapapun yang menghadap agar perbuatan dan tindakan Notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Apabila para pihak menganggap akta Notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan Notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Di dalam tatanan hukum kenotariatan, terkait dengan akta, apabila suatu akta dikemudian hari di permasalahan oleh para pihak, maka pihak-pihak terkait dapat menghadap ke Notaris yang bersangkutan untuk

²⁷ Frandhani Harijanto, 2013, *Bentuk-Bentuk Pertanggung Jawaban Hukum*, Pustaka Ilmu, Jakarta, hal. 55

membatalkan akta yang pernah dibuatnya, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap akibat-akibat yang akan terjadi dengan dibatalkannya akta tersebut.

Dalam keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalanya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku,

peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.²⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.²⁹

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber Data Data penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum primer, sekunder maupun tertier yang dikumpulkan melalui studi dokumen dan kepustakaan yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan atau landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini, di antaranya adalah Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dan beberapa contoh putusan tentang pembatalan PJB.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, hal. 51.

²⁹ Lexy J. Moleong, 2015, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 103

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁰ seperti misalnya buku-buku, atikel, jurnal, karya-karya ilmiah lainnya yang membahas tentang masalah hukum perjanjian dan pembatalan PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris.

c. Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal hukum, laporan ilmiah yang berkaitan prosedur dan tata cara pembuatan PJB, dan prosedur pembatalan akta PJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan buku-buku, karya-karya tulis ilmiah, jurnal, Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 dan beberapa contoh putusan tentang pembatalan PJB.

³⁰ Amiruddin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 30.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan sataun uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data. Di dalam penelitian hukum normatif, maka maksud pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahanbahan hukum tertulis, sistematisasi yang berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan baik melalui studi dokumentasi.³¹

Setelah itu, keseluruhan data tersebut akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif, sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, dengan tujuan untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu prosedur dan tata cara pembuatan akta PPJB yang dibuat oleh notaris secara autentik dan juga prosedur pembatalan akta PPJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku yang termuat dalam Buku III KUH Perdata, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang tepat dengan metode deduktif, yaitu melakukan penarikan kesimpulan, diawali dari hal-hal yang bersifat umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat

³¹ Bambang Waluyo, 2014, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15.

khusus, sebagai jawaban yang benar dalam pembahasan permasalahan yang terdapat pada penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Penulis menyusun penelitian ini menjadi 5 (lima) bab, yakni:

Bab I Pendahuluan, berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka, berisi dua sub bab. Sub bab pertama membahas tentang Akta. Sub bab kedua membahas tentang Pengikatan Jual Beli. Sub bab ketiga membahas tentang Notaris.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, berisi tiga sub bab. Sub bab pertama membahas tentang Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak. Sub bab kedua membahas tentang Akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak. Sub bab ketiga membahas tentang Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris

Bab IV Penutup, berisi simpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Akta

1. Pengertian Akta

Akta atau juga disebut akte ialah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Akta itu bila dibuat dihadapan notaris disebut akta notarial, atau otentik, atau akta notaris. Akta itu dikatakan otentik bila dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Otentik itu artinya sah, karena Notaris merupakan pejabat yang berwenang, maka akta yang dibuat di hadapan notaris adalah akta otentik atau akta sah.³²

Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Terdapat dua jenis akta notaris, yaitu akta yang dibuat oleh notaris, biasa disebut dengan istilah *Akta Relas* atau *Berita Acara*, dan akta yang dibuat di hadapan notaris, biasa disebut dengan istilah *Akta Pihak* atau *Akta Partij*.³³

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh notaris. Akta relaas adalah akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak, agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan

³² A. Kohar, 2003, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, hal. 3.

³³ Habib Adjie, 2013, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, IKAPI, Surabaya, hal. 44.

dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam akta relaas ini notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak.

Sedangkan akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris. Dalam membuat akta-akta tersebut notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima dan disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan ke dalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri.³⁴

Menurut Pasal 1 angka 4 PP 24 Tahun 2016 dijelaskan bahwa: “Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Akta otentik merupakan bukti terkuat dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Akta dapat dikatakan otentik apabila dalam pembuatan akta tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dalam hal ini adalah Notaris.

³⁴ *Ibid.* , hal. 45.

Wewenang membuat akta otentik ini hanya dilaksanakan oleh Notaris sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Adapun disaat ini sudah semakin banyak perbuatan pidana yang dilakukan oleh pejabat negara maupun masyarakat biasa, salah satu perbuatan pidana yang dilakukan oleh pejabat berwenang adalah Notaris yang melakukan tindak pidana pemalsuan akta. Tindakan Notaris ini sangat bertentangan dengan sumpah jabatan yang menimbulkan akibat hukum berupa sanksi pidana sesuai yang tertuang dalam Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.³⁵

Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum dalam membuat akta otentik, artinya tidak turut para pejabat lainnya. Notaris berwenang dalam hal membuat dan mengesahkan dalam artian memberikan kekuatan hukum dalam akta otentik tersebut. Pertanggungjawaban pidana Notaris adalah pertanggungjawaban Notaris atas akta yang dibuatnya apakah melanggar ketentuan-ketentuan hukum pidana yang telah di atur oleh KUHP, apabila melanggar ketentuan tersebut maka Notaris tersebut harus di kenakan sanksi berupa sanksi pidana kurungan penjara dan denda yang diatur dalam KUHP.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang, di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa uuntuk itu di tempat dimana akta di buatnya. Menurut Wirjono Prodjodikoro, Akta

³⁵ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 25.

otentik adalah akta yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan alat bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.³⁶ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, Suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja, di samping itu caranya membuat akta otentik haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang, suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.³⁷

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Menegaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Pasal 1338 KUHPerdara juga diberlakukan bukan hanya

74. ³⁶ Wirjono Prodjodikoro, 2004, *Hukum Acara Pidana di Indonesia*, Sumur, Bandung, hal.

17. ³⁷ Sudikno Mertokusumo, 2008, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Jakarta, hal.

pada saat ditandatanganinya dan dilaksanakan perjanjian, tetapi juga pada saat sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.³⁸

2. Jenis-Jenis Akta

Adapun jenis-jenis akta, meliputi:

a. Akta yang dibuat “oleh” notaris (*Ambtelijke Akten*)

Akta yang dibuat oleh notaris merupakan suatu akta yang memuat “relaas” atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta tersebut, yakni notaris sendiri. Akta yang dimuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta di dalamnya itu dinamakan akta yang dibuat “oleh” notaris. Bila orang hendak melawan isi dari akta yang dibuat oleh notaris hanya mungkin, dengan jalan menuduh, bahwa akta itu palsu, bilamana terjadi demikian pelaksanaan akta itu dapat ditangguhkan menurut Acara Tuntutan Sipil.³⁹

b. Akta yang dibuat “di hadapan” notaris (*Akta Partij*)

Akta notaris yang dapat berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi. Biasanya akta seperti ini dibuat di hadapan notaris atau di saksikan oleh notaris, jadi dua pihak yang berkepentingan sengaja menghadap kepada notaris supaya perbuatan mereka ini disaksikan oleh notaris dan dari pada itu dibuatkan suatu akta. Contoh dari akta yang dibuat di hadapan notaris ini seperti akte jual beli, tukar menukar,

³⁸ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 9

³⁹ R. Soesanto, 2015, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 37.

sewa menyewa, wasiat atau hibah wasiat, semua akte itu tidak dibuat oleh notaris namun dibuat di hadapan notaris. Dibuat di hadapan notaris mengandung arti bahwa yang membuat akte itu bukan notaris, yang membuat akte itu adalah pihak-pihak yang bersangkutan.

c. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat di hadapan yang berwenang untuk dijadikan alat bukti, dalam akte bawah tangan ini tidak ada kepastian tanggal, tidak ada kepastian yang menandatangani dan juga tidak diketahui apakah isinya melanggar hukum atau tidak, sehingga kekuatan buktinya adalah goyah.⁴⁰

3. Kedudukan Akta Sebagai Alat Bukti Otentik

Indonesia merupakan negara hukum (*rechtstaat*) dimana prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal ini tentunya menuntut bahwa di dalam lalu lintas hukum diperlukan adanya alat bukti dalam menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Keberadaan notaris sangat penting ditengah-tengah kehidupan masyarakat. Notaris memberikan jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik. Akta otentik ini sangat diperlukan dalam setiap aspek kehidupan

⁴⁰ A. Kohar, *Op. Cit.* , hal. 30.

masyarakat. Pembuatan akta otentik yang mengandung kebenaran formal ini sangat membutuhkan bantuan dan jasa dari notaris sehingga akta otentik itu akan dapat dipahami dan diterima oleh semua pihak serta memiliki jaminan kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan) tentang peristiwa hukum, yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dibuat, dan disahkan oleh pejabat resmi. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian mengenai akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴¹

Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C. A Kraan di dalam disertasinya, *De Autentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984) sebagai mana yang dikutip oleh Herliene Budiono mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 149

- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya.
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdig-impartial*) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (sekarang Pasal 15 ayat (1) UUJN).⁴²

Semua akta yang dibuat di hadapan notaris dapat disebut sebagai akta otentik. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta otentik itu proses pembuatan dan penandatagannya dilakukan dihadapan notaris. Akta otentik dapat membantu bagi pemegang/pemiliknya jika tersangkut kasus hukum.

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Ada dua syarat, yaitu syarat subjektif, yaitu

⁴² Herliene Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 214.

syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kemudian, syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.⁴³

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang hal ini merupakan salah satu karakter akta notaris. Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, 2003, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Surabaya, Mei 2003, hal. 219.

mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁴⁴

Salah satu tujuan dari pembuatan akta notaris adalah untuk memiliki kepastian hukum. Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Akta otentik yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dibantah kebenarannya oleh siapa pun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam artian bahwa akta yang dibuat oleh notaris tersebut mengalami kebohongan atau cacat, sehingga akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum. Keberadaan akta otentik notaris akan sangat membantu jika salah satu pihak yang menandatangani melakukan pelanggaran isi akta (wanprestasi) karena adanya jaminan akan keberlangsungan perjanjian. Misalnya, seseorang menyewa sebuah ruko. Dia lalu membuat sebuah perjanjian dengan pemilik ruko di hadapan notaris. Setelah akta tersebut ditandatangani ternyata penyewa berkali-kali ingkar dari kewajiban membayar uang sewa. Pemilik dapat menuntut pihak penyewa ke pengadilan dengan mengajukan bukti berupa perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris. Berdasarkan bukti berupa

⁴⁴ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 185

akta otentik tersebut maka pengadilan dapat memaksa penyewa untuk membayar sewa sudah disepakati.⁴⁵

Ada beberapa alasan yang menunjang kekuatan hukum sebuah akta otentik. Akta otentik dibuat dihadapan seorang pejabat umum negara sehingga legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa seorang pejabat umum negara tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta. Hal ini berbeda dengan akta yang dibuat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat menjadi sebuah jaminan. Dapat saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta menyangkal keterlibatannya. Hal ini dapat saja terjadi karena mereka mempunyai kepentingan sendiri-sendiri.⁴⁶

Hal lain yang membuat akta otentik memiliki minuta akta disimpan oleh negara melalui notaris. Akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.

4. Syarat Akta Sebagai Akta Otentik

Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk otensitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

⁴⁵ Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 93

⁴⁶ *Ibid.* , hal. 85

undang.

- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Tidak semua akta dapat disebut sebagai akta otentik. Sebuah akta disebut akta otentik jika memenuhi syarat berikut ini:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan yang ditentukan undang-undang. Sebuah akta otentik sudah memiliki bentuk pola sendiri. Sehingga seseorang yang ingin membuat akta otentik di hadapan notaris tidak dapat membuat dengan format sembarangan.
- b. Akta otentik dibuat di hadapan pejabat umum yang diangkat negara. Notaris adalah salah satu pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik.
- c. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang atau notaris yang berhak. Seorang notaris yang sedang cuti atau sedang bermasalah tidak berwenang untuk membuat akta otentik.⁴⁷

Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai Sifat dan Bentuk Akta tidak menentukan Sifat Akta. Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) UUJN disebutkan bahwa Notaris wajib membuat daftar Akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris.

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 83

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat relaas atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu tindakan yang dilakukan atau yang disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Akan tetapi akta Notaris dapat juga berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris, agar keterangan tersebut oleh Notaris dituangkan di dalam suatu akta otentik. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat dihadapan Notaris.⁴⁸

5. Kekuatan Akta Sebagai Alat Bukti Tertulis

Bukti tulisan didalam perkara perdata merupakan bukti yang utama, karena dalam hubungan keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang disediakan tadi lazimnya berupa tulisan. Dari bukti-bukti tulisan itu terdapat sesuatu yang sangat berarti untuk pembuktian, yang dinamakan akta, suatu akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk di jadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani, dengan demikian maka unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk membuat suatu bukti tertulis

⁴⁸ G. H. S. Lumban Tobing, 2012, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, hal. 51

penandatanganan akta itu, syarat penandatanganan itu dapat dilihat dari pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1 Ordonansi tahun 1867 Nomor 29 yang memuat “Ketentuanketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka”.⁴⁹

Seorang Notaris, Hakim, Juru sita pada suatu pengadilan, dan seorang Pegawai Catatan Sipil adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, dengan demikian maka akta notaris, surat keputusan hakim, surat proses verbal yang dibuat oleh juru sita pengadilan dan surat-surat perkawinan yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah Akta-akta Otentik.

Apabila dua orang datang kepada seorang notaries, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh dua orang tadi dalam suatu akta.

Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstantir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai itu, antara lain kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan Undang-undang jabatan Notaris, Akta akan

⁴⁹ Muhammad Adam, 2015, *Asal Usul dan Sejarah Akta Notariat*, CV. Sinar Baru, Bandung, hlm. 34.

memiliki suatu karakter yang otentik, jika akta itu mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak, bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk dapat melaksanakan jabatannya dengan pengaruh yang diharapkan, kuasa dari Negara yang diberikan kepada Notaris memberikan kewenangan kepadanya untuk membuat akta sebagai nilai kepercayaan yang besar, karena itulah akta mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih utama dibandingkan kesaksian dari orang-orang yang diperkuat oleh sumpah.⁵⁰

Apabila seorang pejabat yang berwenang membuat suatu akta, maka akta tersebut merupakan suatu akta otentik dan otensitasnya itu bertahan terus bahkan sampai sesudah ia meninggal dunia. Tanda tangannya pada akta tersebut tetap mempunyai kekuatan, walaupun ia tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta dan jika pejabat tersebut untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta tersebut tetap memiliki kekuatan otensitasnya, tetapi akta-akta tersebut harus telah dibuat sebelum pemberhentian atau pemecatan sementara waktu itu dijatuhkan.

⁵⁰ *Ibid.* , hal. 35.

Apabila suatu akta otentik yang berbentuk apapun juga dituduh sebagai barang palsu maka pelaksanaan akta tersebut dapat ditangguhkan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam hal itu berlaku pada tingkat pertama ketentuan tentang *Actori incumbit probatio* artinya; “orang yang menuduh sesuatu barang palsu harus dapat membuktikannya”, jika ia mendasarkan tuntutan terhadap penipuan yang dilakukan, maka ia mengajukan bukti-bukti tentang hal itu harus membuktikan fakta-fakta yang dituduhkannya dan jika ia tidak dapat melakukan hal itu, maka ia kehilangan semua dasar dari tuntutan dan akta tersebut tetap mempunyai daya bukti dan pihak-pihak harus bersikap yang sama terhadapnya.

Undang-undang jabatan Notaris dengan tegas menyatakan bahwa suatu akta otentik dapat ditentang berdasarkan kepalsuan, sebagaimana bunyi Pasal 1872 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun kepalsuan tersebut dapat berupa dua macam yaitu:

- a. Pejabat yang melakukan pemalsuan terhadap akta misalnya menguraikan didalam suatu surat wasiat mengenai hibah, yang oleh pewaris tidak diperintahkan kepadanya dan pemalsuan ini disebut pemalsuan intelektual, Pejabat yang memalsukan suatu akta tidak dapat melakukannya dengan cara lain kecuali dengan tujuan jahat.
- b. Orang mengubah isi sesuatu akta setelah akta tersebut dibuat.⁵¹

⁵¹ *Ibid.*, hal. 36.

Letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS) suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS), dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambil mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatanganan akta.

Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik, adalah sah sebagai berikut:

- a. Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b. Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.⁵²

Dari kekuatan pembuktian di atas, dapat dijelaskan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu meliputi:

- a. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaries dapat berlaku sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul

⁵² Kussunaryatun, 2013, *Hukum Acara Perdata (Pemeriksaan Perkara Perdata)*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 53.

dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).⁵³

Adapun untuk lebih jelas dalam memahami kekuatan pembuktian akta otentik, penulis menambahkan pendapat th. Kussunaryatun, dimana ada tiga macam kekuatan pembuktian akta otentik yaitu:

- a. Kekuatan Bukti Formil yaitu kebenaran dari peristiwa yang dinyatakan didalam akta dengan kata lain apakah pada tanggal tertentu benar-benar telah menerangkan sesuatu.
- b. Kekuatan Pembuktian Materiil yaitu kebenaran dari isi akta dipandang dari segi yuridist, dengan kata lain apakah sesuatu yang diterangkan benar-benar terjadi.
- c. Kekuatan pembuktian lahir yaitu syarat-syarat dari terbentuknya akat otentik sudah terpenuhi. Akta-akta mengenai perjanjian/persetujuan berdasarkan kehendak dan permintaan para pihak, yang belum ada dan diatur dalam bentuk undang-undang, berfungsi sebagai penemuan hukum, bahkan perjanjian dan atau persetujuan itu berkedudukan atau

⁵³ R. Soegondo Notodisoerjo, 2003, *Hukum Notariat di Indonesia-Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 4.

mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pihak-pihak yang berkepentingan maka mereka memperoleh bukti tertulis dan kepastian hukum, yang berupa:

- a. Pihak yang berkepentingan oleh undang-undang dinyatakan mempunyai alat bukti yang lengkap/sepurna dan akta itulah telah membuktikan dirinya sendiri, dengan kata lain apabila didalam suatu perkara salah satu pihak mengajukan alat bukti berupa akta otentik, maka hakim dalam perkara itu tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan akta otentik tadi.
- b. Akta-akta notaris tertentu dapat dikeluarkan turunan yang istimewanya yaitu dalam bentuk grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.⁵⁴

Berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah dikemukakan di atas, fungsi dan kedudukan dari akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan istimewa sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian akta otentik demikian juga (termasuk didalamnya) akta notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan

⁵⁴ Kussunaryatun, *Op. Cit*, hlm 59.

dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu dalam pemberian tugas inilah terletak tanda kepercayaan kepada pejabat dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat, sebab apabila tidak demikian untuk apa menugaskan kepada mereka untuk “memberikan keterangan dari segala sesuatu yang mereka saksikan didalam menjalankan jabatan mereka atau untuk meretalir secara otentik segala sesuatu yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris, dengan permintaan agar keterangan-keterangan mereka dicantumkan dalam suatu akta dan menugaskan mereka untuk membuat akta mengenai itu”.⁵⁵

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut:

a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahiriah) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris

⁵⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 63

sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya Awal Akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.⁵⁶

b. Formal (*Formele Bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akte itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Sehingga, terjamin kebenaran dan kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat di mana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.⁵⁷

⁵⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 72

⁵⁷ G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 57

c. Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata keterangannya para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut

didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

6. Perbedaan Akta Otentik dengan Akta Di bawah Tangan

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa antara akta otentik dengan akta di bawah tangan terdapat suatu perbedaan yang prinsip, letak perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan yaitu:

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, Pasal 15 ayat (1) UUJN, sedangkan mengenai tanggal pembuatan akta di bawah tangan tidak ada jaminan tanggal pembuatannya.
- b. Grosse dari akta otentik untuk pengakuan hutang dengan frasa di kepala akta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya keputusan Hakim, Pasal 1 angka 11 UUJN, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.⁵⁸
- c. Minuta akta otentik adalah merupakan arsip Negara, Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan Notaris menyimpan akta, karena akta Notaris adalah arsip Negara, maka tidak boleh hilang, sedangkan akta di bawah tangan kemungkinan hilang sangat besar.
- d. Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna tentang yang termuat di dalamnya (*volledig bewijs*), Pasal 1870 KUHPdata artinya apabila satu pihak mengajukan suatu akta otentik, Hakim harus menerimanya

⁵⁸ Sjaifurrachman, *Op. Cit.* , hal. 118.

dan menanggapi apa yang dituliskan didalam akta tersebut sungguh telah terjadi sesuatu yang besar, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan menambah bukti yang lain. Sedangkan akta di bawah tangan dalam hal ini perjanjian, apabila pihak yang menandatangani tidak menyangkal atau mengakui tanda tangannya, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sebagai bukti yang sempurna. Pasal 1875 KUHPerdara. Tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut, hal tersebut merupakan sebaliknya dari yang berlaku pada akta otentik.⁵⁹

7. Pencegahan Pengingkaran Para Pihak Dalam Akta

Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Akta otentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti tidak perlu dinilai atau ditafsir lain selain yang tertulis dalam akta tersebut, sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari pihak lain, jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan mempunyai pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang

⁵⁹ *Ibid.* , hal. 119

menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.⁶⁰

Baik alat bukti otentik maupun akta dibawah tangan keduanya harus memenuhi rumusan sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara), sebagai suatu perjanjian yang mengikat para pihak (*Pacta sunt servanda*)

Usaha yang dapat dilakukan notaris dalam mencegah terjadinya pengingkaran oleh para pihak dalam akta notaris, antara lain:

a. Membacakan isi Akta Notaris

Dalam kebiasaan berpraktek di lapangan, notaris wajib membacakan akta di hadapan para penghadap karena jika tidak dibacakan di hadapan para penghadap, maka akta tersebut dapat dianggap sebagai akta di bawah tangan, artinya akta tersebut tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang (bukan akta otentik). Notaris yang bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak yang menghadap kepada notaris. Akta otentik yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, maka akta otentik dapat dijadikan sebagai pedoman bagi Notaris dan para pihak.⁶¹

⁶⁰ M. Ali Budiarto, 2004, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung*, *Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, hal. 145

⁶¹ Putri A. R. , 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris, Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, Sofmedia, Jakarta, hal. 23.

Menurut Ira Koesoemawati dan Yunirman Rizan mengatakan: “Seorang notaris wajib membacakan akta di hadapan pihak yang meminta pembuatan akta (klien) dan saksi-saksi. Setelah semua memahami dan menyetujui isi akta lalu diikuti dengan penandatanganan akta oleh semua yang hadir (notaris, para pihak, dan saksi-saksi). Pembacaan akta ini merupakan salah satu poin penting karena jika tidak dibacakan maka akta yang anda buat dianggap sebagai akta di bawah tangan”.⁶²

Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak dan juga para saksi merupakan Legalitas kewenangan notaris sebagai pejabat publik dalam membuat akta otentik yang wajib dilakukan karena merupakan salah satu cara memberikan kepastian hukum kepada masyarakat ketika masyarakat membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik dan merupakan perlindungan bagi Notaris akan tuntutan di suatu hari nanti. Jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.⁶³

⁶² Ira Koesoemawati dan Yunirman Rizan, *Op. Cit.*, hal. 43.

⁶³ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 54

Secara formal akta yang dibuat oleh notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut benar dilakukan oleh notaris dan diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta, yaitu secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian hari, tanggal, para pihak yang menghadap, saksi dan notaris, membuktikan apa yang dilihat, didengar, oleh notaris.

64

Secara materil akta yang dibuat notaris harus dapat membuktikan bahwa apa yang tercantum dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dengan menuangkan segala kebenaran para pihak dan kebenaran keterangan para pihak. Jika ada pihak yang mengingkari aspek materil dari akta maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan dan menyatakan yang sebenarnya dalam akta, untuk itulah selain menuangkan kebenaran yang diterangkan para pihak dalam akta maka kewajiban notaris dalam membacakan akta adalah salah satu usaha menghadapi pihak yang mengingkari akta tersebut. Jika seluruh kewajiban Notaris telah dilakukan dengan baik yaitu sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris maka Notaris telah membentengin

⁶⁴ Putri A. R. , *Op. Cit.* , hal. 126.

dirinya secara langsung terhadap pengingkaran para pihak suatu waktu kelak.⁶⁵

b. Melaksanakan Seluruh Kewajiban Notaris.

Sesuai dengan apa yang disumpah/dijanji Notaris pada saat pengambilan sumpah/janjinya, maka kewajiban notaris yang akan dijalankannya itu sesuai yang ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014. Dalam pembuatan akta otentik maka notaris wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu dengan memperhatikan syarat subjektif dan objektif dari suatu perjanjian. karena jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan dari orang-orang tertentu yang berkepentingan, dalam hal ini untuk mencegah pengingkaran oleh para pihak maka notaris harus meminta penegasan dari para pihak yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian dapat batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu permintaan para pihak dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada (*inexistence*) dan mengikat para pihak.

Oleh karenanya notaris harus teliti, cermat, dan tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris yang berdasarkan UUJN, dan juga notaris harus cermat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta. Sidik

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 127

jari tersebut adalah sidik jari semua penghadap, baik penghadap yang bertindak untuk diri sendiri, selaku kuasa atau dalam jabatan atau kedudukan tertentu, termasuk sidik jari Direksi Bank maupun pejabat lainnya semuanya berlaku sama.

c. Melekatkan Surat dan Dokumen Serta Sidik Jari Penghadap Pada Minuta Akta

Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta akta merupakan hal yang harus dilakukan Notaris untuk melindungi dirinya terhadap pengingkaran para pihak suatu hari nanti dan hal ini sesuai dengan asas kehati-hatian dapat disandingkan dengan asas kepercayaan, sebab asas kehati-hatian dilaksanakan sehubungan dengan adanya orang percaya kepada orang lain. Sehingga asas kehati-hatian ini menghendaki seseorang dalam melaksanakan tugas, kewajiban, dan wewenang yang dinyatakan oleh hukum berdasarkan ketelitian dan mewajibkan bertindak seksama.⁶⁶

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dari pasal dapat dijadikan dasar bahwa dengan adanya sidik jari penghadap pada Minuta Akta, adalah sebagai bukti bahwa para penghadap telah mengetahui dan setuju atas perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris. Seseorang mungkin dapat mengingkari ucapannya, identitasnya

⁶⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 116-117

bahkan dapat terjadi pemalsuan tanda tangan, tetapi dengan adanya sidik jari maka tidak dapat memungkiri segala yang telah diperjanjikan. Ketentuan mengenai sidik jari diatur dalam UUJN baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huruf c yaitu "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta.

B. Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶⁷

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya "kata sepakat" maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat

⁶⁷ Gunawan Widjaja, 2014, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 127.

itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatur”.

Pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka. Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.⁶⁸

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 seluasluasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undangundang 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

⁶⁸ A. Qirom Meliala, 2015, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 39.

timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.⁶⁹

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. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat dipenuhi, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama pengikatan jual beli.⁷⁰

Dalam prakteknya, pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Pengertian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan jual beli menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 40.

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 74.

antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah belum adanya sertipikat karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁷¹

Menurut Herlien Budiono, pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.⁷²

Isi dari 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 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

⁷¹ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 72.

⁷² Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 57.

(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).⁷³

Selain janji-janji biasanya dalam 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 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.⁷⁴

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pada prinsipnya suatu pengikatan jual beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan

⁷³ Muchtar Rudianto, 2013, *Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 38.

⁷⁴ Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Pengikatan jual beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, hal. 20.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁷⁵

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, namanya 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. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual

⁷⁵ Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 42.

beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:

- a. Subyek Jual Beli. Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.⁷⁶
- b. Status Pihak-Pihak. Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau

⁷⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hal. 60

pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

- c. Peristiwa Jual Beli. Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anatara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.
- d. Objek Jual Beli. Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda materialm benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

a. Hak dan kewajiban penjual

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkannya kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai

“menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.⁷⁷

b. Hak dan kewajiban pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar

⁷⁷ Komariah, 2016, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, hal. 140.

harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

4. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli

Risiko perjanjian jual beli dibedakan atas:

- a. Jika obyek jual beli adalah barang tertentu, maka risiko beralih pada pembeli sejak adanya sepakat.
- b. Jika obyeknya barang timbangan, ukuran; risiko tetap pada penjual sampai dengan penyerahan barang.

Larangan untuk mengadakan jual beli antara lain berlaku terhadap:

- a. Larangan jual beli antara suami isteri.
- b. Larangan jual beli antara hakim, jaksa, notaris, pengacara, panitera, jurusita dengan pihak yang barang-barangnya ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat.
- c. Larangan membeli bagi para pegawai yang bertugas langsung melaksanakan dan menyaksikan penjualan barang atas barang-barang tersebut.⁷⁸

5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-

⁷⁸ J. Satrio, 2015, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Citra Adiyta Bakti, Bandung, hal. 166.

masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah:

- a. Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak.⁷⁹

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh si pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko.

C. Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan kepada Pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris bukan saja karena diharuskan oleh tetapi juga

⁷⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hal. 60

dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan (UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).⁸⁰

Nama Notariat sendiri berasal dari nama pengabdinya yaitu “*Notarius*”, yaitu golongan orang-orang yang ahli dalam melakukan pekerjaan tulis-menulis tertentu. Dinamakan *notarii* karena berasal dari perkataan “*Nota Literaria*” yang berarti tanda-tanda tulisan atau character yang mereka pergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan-perkataan. Pertama kalinya nama “*Notarii*” diberikan kepada orang-orang yang mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan Cato dalam senaat Romawi. Kemudian pada abad ke-5 yang diartikan *Notarii* adalah pejabat-pejabat istana yang melakukan berbagai pekerjaan konselarij kaisar yang semata-mata merupakan pekerjaan administratif. Para pejabat istana tersebut menduduki berbagai macam tempat dalam administratif yang bersangkutan sehingga terdapat perbedaan tingkat dikalangan mereka. Tingkatan paling tinggi merupakan orang kedua dalam administrasi kekaisaran tersebut, pekerjaan mereka terutama menuliskan sesuatu yang dibicarakan dalam rapat-rapat dalam bidang kenegaraan. Para *Notarii* ini berbeda dengan Notaris yang kita kenal sekarang.

⁸⁰ A. Kohar, *Op. Cit.*, hlm. 86.

Ditegaskan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ), bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di wilayah Negara Republik Indonesia. UUNJ menjadi satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang Jabatan Notaris di Indonesia sejak diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004.⁸¹

2. Peran dan Kewenangan Notaris

Peranan Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).⁸²

⁸¹ G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 3

⁸² *Ibid.*, hal. 55.

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut. Akan menjadi suatu problem tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan dan lahirlah suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak. Resiko tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu.

Oleh karena itu, menjadi penting bagi individu tersebut untuk melengkapi diri dengan surat atau dokumen yang dapat melindunginya dari segala hubungan hukum, oleh sebab pilihan akta otentik dirasa sebagai suatu hal yang tepat dalam menuangkan dan pengesahan suatu kesepakatan. Notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan jaminan serta perlindungan hukum melalui formulasi akta otentik yang dibuatnya. Akta merupakan refleksi dari pemenuhan serta pelaksanaan hak dan kewajiban antara suatu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya. Menurut R. Subekti, bahwa “dari suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan, sedangkan dalam suatu perkara pidana kesaksian”.⁸³

⁸³ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Op. Cit.*, hal. 93

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat.

Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum, dan Mandat sebenarnya bukanlah pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.⁸⁴

Wewenang Notaris mencakup 4 hal, yaitu:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut Akta yang dibuat itu seperti telah di kemukakan, tidak semua pejabat umum dapat membuat semua Akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat Akta tertentu yakni yang ditugaskan padanya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Seorang notaris itu bukan hanya pembuat akta-akta belaka, akan tetapi dia harus wajib menyusun

⁸⁴ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. . 77

redaksi serta menjelaskan kepada kedua pihak yang berkepentingan tentang peraturan-peraturan yang berasal dari undang-undang.⁸⁵

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat Akta untuk kepentingan setiap orang, di dalam Pasal 21 (PJM 1860-3), ditentukan bahwa Notaris tidak diperbolehkan membuat akta di dalam nama notaris sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga,²⁴ baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.⁸⁶
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat bagi setiap Notaris di tentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang di buatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan Akta itu. Notaris tidak boleh membuat Akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).⁸⁷

⁸⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hal. 49.

⁸⁶ R. Soesanto, *Op. Cit.*, hal. 88

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 92.

Apabila salah satu persyaratan di atas itu tidak terpenuhi, maka Akta yang dibuatnya itu tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti Akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta itu di tanda tangani oleh para penghadap.

3. Kewajiban Notaris

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi

lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. Menerima magang calon Notaris.⁸⁸

⁸⁸ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 86.

4. Larangan Bagi Notaris

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, jika larangan ini dilanggar oleh notaris maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.⁸⁹

⁸⁹ *Ibid.* , hal. 90.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Mengambil Keputusan Atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Oleh Salah Satu Pihak

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.⁹⁰

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 pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).⁹¹

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

⁹⁰ Dony Hadi Rusdianto, 2018, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, hal. 41.

⁹¹ *Ibid.*, hal. 42.

sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁹²

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).⁹³

⁹² Herlien Budiono, 2014, “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, hal. 57.

⁹³ Jaya Gunawan, 2010, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, hal. 10.

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 halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁹⁴

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.⁹⁵

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

⁹⁴ Kamaluddin Patradi, 2015, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, hal. 20.

⁹⁵ Darwanto Gadiman, 2018, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung, hal. 9.

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.⁹⁶

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.

Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual Beli menurut pendapat peneliti adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai Perikatan bersyarat yang bentuknya bebas.

⁹⁶ Heriyanto Jusran, 2013, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, hal. 15.

Menurut Sudikno Mertokusomo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁹⁷

Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :”Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk

⁹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2015, “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, hal. 48-49.

yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.⁹⁸

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan

⁹⁸ M. Yahya Harahap, 2013, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 12

atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.⁹⁹

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan

⁹⁹ Pieter E Latumenten, 2013, “Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak”, Jurnal Renvoi 4, hal. 42.

menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaris sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.¹⁰⁰

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰¹

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (last giving), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu

¹⁰⁰ Ferdianto Syahrul, 2015, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Sumber Ilmu, Bandung, hal. 11.

¹⁰¹ A. Kohar, *Op.Cit.*, hal. 47

pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak. Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

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

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penulis melakukan penelusuran contoh kasus pada direktori putusan yang berkaitan dengan pembatalan akta pengikatan jual beli seperti contohnya:

1. Pada Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG, dengan menekankan pada alasan (*ratio decidendi*) pengambilan keputusan yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dengan kasus sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Agustus 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 23 Agustus 2017 dalam register Nomor 164/Pdt. G/2016/PN. Dpk. telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - b. Bahwa pada tanggal 21 November 2014 telah dilakukannya pengikatan perjanjian jual beli tanah No. 10 dihadapan Gustiah Rahmawati, SH. Selaku notaris di kota Depok dengan total luas 12. 981 M2 letak tanah di Kec. Limo Kota Depok sebesar Rp 8. 437. 650. 000,- (Delapan milyar empat ratus tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat. Tergugat telah berjanji akan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.
 - c. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Tergugat telah berjanji akan membayar Tanah Penggugat secara mencicil atau bertahap sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Pasal 2 PPJB No. 10).
 - d. Bahwa ternyata sampai tanggal 21 Agustus 2016 Tergugat baru membayar sebesar Rp. 650. 000. 000 (Enam ratus lima puluh juta rupiah) tidak sesuai dengan termin/massa pembayaran tanah dalam

akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 21 November 2014 No. 10 yang penggugat dan tergugat telah sepakati bersama.

- e. Bahwa bilamana sampai dengan saat/massa yang dimaksud pasal 2 ayat a sampai dengan d, tergugat tidak atau belum juga melakukan pembayaran maka sesuai (pasal 3 PPJB No. 10) tergugat dinyatakan LALAI dan atas kelalaian tersebut pihak tergugat WAJIB membayar denda dengan SEGERA dan SEKALIGUS kepada penggugat sebesar Rp 500. 000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari kelalaian. Namun tergugat terhitung dari tanggal 1 September 2015 s/d 21 Agustus 2016 sudah sebanyak 356 hari kelalaian belum pernah sekalipun membayar denda kelalaian.
- f. Bahwa tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan penggugat.
- g. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut, oleh Penggugat telah melakukan teguran- teguran secara lisan, melalui telepon, melalui surat pemberitahuan, melalui surat peringatan maupun menemui langsung Tergugat untuk segera membayar sesuai termin pembayaran yang telah disepakati terhadap Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan dan selalu beralasan akan segera membayarnya.
- h. Bahwa berdasarkan tahapan pembayaran tersebut (pasal 2 PPJB No. 10) tergugat tidak dapat melaksanakan pembayaran dengan sempurna sesuai jadwal sehingga sangat merugikan penggugat dimana uang yang seharusnya dibayarkan oleh tergugat mengendap dan tidak dapat

diputar kembali dimana harapan penggugat uang dari hasil pembayaran tersebut dapat diinvestasikan/dibelikan tanah dilokasi yang lain, dengan kelalaian pembayaran oleh tergugat selain menghambat kegiatan usahapenggugat, juga harga pasaran tanah dilokasi yang lain terus mengalami kenaikan.

- i. Bahwa berdasarkan kondisi tersebut, penggugat meminta **PEMBATALAN** atas Akta Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 10 tanggal 21 November 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH.

Terhadap perkara Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG, majelis hakim memiliki pertimbangan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 April 2017, Nomor 164/Pdt. G/2016/PN. Dpk. dengan dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara dan terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permintaan banding pada tanggal 8 Mei 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Depok sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 164/Pdt. G/ 2017/PN. Dpk. , tanggal 8 Mei 2017, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat secara formal dapat diterima.

b. Bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 28 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa Pembanding tidak melakukan wanprestasi seperti yang ada dalam amar putusan yudic factie tersebut, sebab dalam perjanjian yang dibuat antara Pembanding dan Terbanding tidak disebutkan secara tegas tentang ketentuan pembatalan perjanjian, namun Pengadilan Negeri Depok secara sewenang-wenang tidak menetapkan pengembalian uang muka secara penuh dan tidak mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan oleh Pembanding dimana sangat merugikan Pembanding dan dirasa sangat tidak adil.
- 2) Bahwa di dalam putusan tersebut terdapat kesalahan dalam menilai peristiwa hukum, yakni masa berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bulan Desember 2016, akan tetapi Penggugat/Terbanding sudah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok sebelum masa berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 23 Agustus 2016.
- 3) Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum hakim yudic factie di dalam putusannya hanya mempertimbangkan dari segi kepentingan Penggugat/Terbanding semata, dengan menyatakan membatalkan Akta PPJB Nomor 10 yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH, dan menyatakan PPJB tersebut cacat hukum dan

tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan tidak mempertimbangkan apa yang telah dilakukan oleh pihak pertama/Terbanding/Penggugat yang dalam fakta hukumnya pihak pertama/Penggugat/Terbanding telah terbukti menjadikan objek dalam Akta Pengikatan Jual Belipada tanggal 21 Nopember 2014, Nomor 10 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 04630/Limo, Kec. Limo, Kota Depok (Bukti P-12) yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti pada persidangan tanggal 9 Januari 2017 dalam perkara aquo pada Bank Rakyat Indonesia (Perero) berkedudukan di Jakarta Pusat sebagaimana Hak Tanggungan yang telah terdaftar di Kantor BPN Kota Depok Nomor 591. 19, tanggal 27/11-2014 sampai saat ini sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 04630/ Limo (Bukti P-12) tercatat atas nama Suhada, yang nyata-nyata Terbanding/ Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan Terbanding/Penggugat tersebut telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 Tahun 2014 yang menyatakan “Bahwa dengan ditanda tangannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dan telah diterimanya uang sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 2 ayat a diatas, maka Pihak Pertama/Terbanding/Penggugat tidak diperbolehkan lagi baik langsung maupun tidak langsung untuk mengalihkan/menjual, tindakan menjaminkan, memberikan hak dan kuasa pada pihak lain dan/atau membuat perjanjian yang

berkesamaan maksud dengan akta ini kepada pihak lain sebahagian maupun keseluruhannya, dan apabila ternyata Pihak Pertama melakukan hal-hal tersebut diatas, maka perjanjian yang diperbuat tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat” dengan demikian telah terbukti dengan jelas bahwa Pihak Pertama/Penggugat/ Terbanding sudah menjaminkan objek perkara yang sudah dijual kepada Pihak Kedua/Tergugat/Pembanding sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 21 Nopember 2014 dibuat oleh Gustiah Rahmawati, SH, selaku Notaris/PPAT Kota Depok dan Terbanding/Penggugat telah melanggar ketentuan hukum perdata Pasal 1365 KUHPerdata.

- 4) Bahwa Hakim yudec factie tidak mempertimbangkan jawaban Tergugat/ Pembanding yang diajukan tanggal 21 Nopember 2016 antara lain:
 - a) Bahwa Terbanding/Penggugat telah terbukti berusaha untuk menjual tanah sebagaimana dimaksud dalam PPJB Nomor 10 tanggal 21 November 2014 antara Pembanding dengan Terbanding dengan cara Penggugat/Pembanding memberi kuasa kepada Saudara Haris untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain pada tanggal 27 Juli 2016 (Bukti T-12).
 - b) Bahwa Pembanding/Tergugat sudah berusaha untuk melakukan pembayaran denda dari tanggal 1 September 2015 sampai

dengan tanggal 21 Agustus 2016 yang sudah 365 hari tersebut, akan tetapi Terbanding/Penggugat telah terbukti memperjual belikan objek dalam perkara a quo kepada pihak lain melalui pihak yang dipercaya oleh Terbanding/Tergugat tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pemanding/Tergugat sebagaimana bukti Pemanding/Tergugat (Bukti T-12).

5) Bahwa hakim yudec factie tidak mempertimbangkan dengan cermat bukti Terbanding/Penggugat yang ditunda pemeriksaannya pada persidangan tanggal 14 Desember 2016 yakni:

a) Bahwa disamping Terbanding berusaha untuk menjual tanah yang sudah terikat dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 21 November 2014 No. 10 dengan Pemanding, telah terbukti dalam fakta persidangan Penggugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjadikan salah satu Sertipikat Hak Milik No. 04630/ Limo sebagai agunan di Bank Rakyat Indonesia Jakarta Pusat pada tanggal 27 November 2014, dalam fakta hukum objek tanah tersebut telah dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan Pemanding, sampai gugatan Penggugat/Terbanding diajukan sebagaimana uraian Bukti P-12 yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding pada persidangan yang ditunda pemeriksaannya tanggal 14 Desember 2016.

- b) Bahwa telah terbukti yudec factie tidak cermat dalam mempertimbangkan putusannya sehingga mengakibatkan putusan tersebut sangat merugikan pbanding; Oleh karena yudec factie tidak mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat/Terbanding yakni menjadikan objek perkara yang telah terikat jual beli dengan pihak Tergugat/ Pbanding, yang menurut doktrin hukum perdata “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan” yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Penggugat/Terbanding yakni membuat dan atau menjadikan objek perkara yang telah diperjualbelikan diajukan sebagai bukti surat jaminan untuk kepentingan Penggugat/Terbanding melalui Bank Rakyat Indonesia di Jakarta Pusat melalui Hak Tanggungan.
- 6) Hakim yudec factie telah salah dalam menerapkan hukum Pbanding tidak sependapat dengan pendapat Hakim yudec factie yang menyatakan pada pokoknya gugatan Penggugat membatalkan akta PPJB Nomor 10 yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH dan menyatakan PPJB tersebut cacat hukum serta tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena dalam fakta hukum dipersidangan Penggugat/Terbanding telah terbukti menjadikan objek yang sudah terikat dalam Akta Pengikatan Jual beli dijadikan sebagai jaminan kredit kepada Bank

Rakyat Indonesia di Jakarta Pusat melalui Hak Tanggungan dengan demikian Penggugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- 7) Yang paling merugikan Pembanding/Tergugat adalah pada waktu agenda persidangan sudah ditetapkan oleh Hakim yudec factie akan dibacakan putusan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 akan tetapi pada hari itu Hakim yudec factie melakukan penundaan pembacaan putusan tanggal 5 April 2017, kemudian pada tanggal 5 April 2017 sidang dibuka hanya untuk menyampaikan kepada Tergugat pembacaan putusan diundur lagi tanggal 12 April 2017, sidang tanggal 12 April 2017 dibuka oleh Majelis Hakim akan tetapi hanya dihadiri oleh Tergugat, yudec factie menyatakan sidang pembacaan putusan diundur lagi ke tanggal 26 April 2017.
- 8) Hakim yudec factie tidak cermat dan telah salah dalam penerapan hukum oleh karena dalam putusannya telah memutuskan pokok perkara melebihi di dalam gugatan. Di dalam prinsip hukum, pada pokoknya Hakim tidak dibenarkan memutuskan pokok perkara melebihi di dalam gugatan. Di dalam praktek hukum biasa dikenal dengan istilah “ultra petita” dalam pengertian lebih luas, pengadilan tidak dibenarkan memutuskan gugatan Penggugat melebihi apa yang diminta di dalam surat gugatannya. Hakim yudec factie telah salah menerapkan putusannya yakni “menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap

PPJB Nomor 10” akan tetapi tidak mempertimbangkan bukti Penggugat/Terbanding yang dalam fakta hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengagunkan objek dalam perkara a quo, kemudian diputuskan yudec factie “membatalkan Akta PPJB nomor 10 yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH dan menyatakan PPJB tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat” bagaimana mungkin terdapat dua isi putusan yang pokok perkaranya adalah satu yakni ingkar janji (wanprestasi), sedangkan diputuskan menyebutkan “membatalkan Akta PPJB Nomor yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH, dan menyatakan PPJB tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat” jelas pokok perkara adalah “perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kalau Hakim yudec factie “membatalkan” seharusnya gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat; jadi jelas dan terang perbuatan wanprestasi tidak dapat membatalkan akta PPJB perkara a quo, kalau Hakim yudec factie membatalkan PPJB erat kaitannya dengan putusan ini telah terbukti adalah ultra petita, oleh karena telah melebihi apa yang diminta oleh Penggugat.

Atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan Nomor 164/Pdt. G/2016/PN. Dpk. , tanggal 26 April 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) terhadap PPJB nomor 10;
- c. Membatalkan Akta PPJB nomor 10 yang diterbitkan oleh Notaris Gustiah Rahmawati, S. H. dan menyatakan PPJB tersebut cacat hukum dan tidak lagi.

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Bandung menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

- a. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- b. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 26 April 2017, Nomor: 164/Pdt. G/2016/PN. Dpk. yang dimohonkan banding tersebut;
- c. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150. 000. - (seratus lima puluh ribu rupiah).

2. Pada Putusan Nomor 2083_K/Pdt/2014, dengan menekankan pada alasan (*ratio decidendi*) pengambilan keputusan yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, dengan kasus sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara, tertanggal 03 September 2007, berukuran luas 2.333 m² atas nama William Supit terletak setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan (bukti P-1).
 - b. Bahwa pada sekitar awal bulan September 2011, Penggugat hendak menjual tanahnya tersebut diatas, untuk modal usaha, maka Penggugat menghubungi *agent property* agar tanah tersebut cepat terjual, dimana kemudian *agent property* telah mendapat pembeli yang akan membeli tanah milik Penggugat tersebut di atas, yakni Tergugat;
 - c. Bahwa pada tanggal 10 September 2011, *agent property* yakni Ibu Sandrawaty Djuanda telah mempertemukan Penjual i. c. Penggugat dengan Pembeli i. c Tergugat untuk membicarakan harga maupun tenggang waktu pembayarannya. Dalam pertemuan tanggal 10 September 2011 tersebut telah disepakati antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli mengenai harga tanah dan tenggang waktu pembayarannya.
 - d. Bahwa setelah adanya kesepakatan mengenai harga tanah dan tahap pembayarannya sebagai yang telah diuraikan oleh Penggugat pada

butir 3. tersebut diatas, maka Penggugat dengan Tergugat sepakat pada tanggal 12 September 2011 akan bertemu di Kantor Notaris Anne Djoenardi, S. H. , M. BA. , Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i. c. Turut Tergugat untuk melaksanakan dan menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

- e. Sebelum membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak Turut Tergugat terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik tertanggal 03 September 2007 Nomor 2695/Grogol Utara, ternyata tanah dimaksud pernah diblokir dan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut belum dibayar oleh Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun, maka sebelum melaksanakan dan menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Agent Property* (Ibu Sandrawaty Djuanda), mempertemukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 September 2011, jam 12. 00 WIB, untuk memberitahukan bahwa tanah dimaksud pernah diblokir (namun kemudian blokir dimaksud sudah dicabut/diangkat, dimana pencabutan/pengangkatan pemblokiran atas sertifikat dimaksud diurus oleh Penggugat) serta Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut belum dibayar oleh Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun; Pihak pembeli i. c. Tergugat merasa khawatir tidak dapat membeli tanah dimaksud, maka kemudian Tergugat merubah tata cara pembayaran saja sebagaimana yang telah diuraikan diatas, sedangkan harga tanah tetap disepakati oleh Penggugat maupun Tergugat sebesar Rp49. 000. 000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah),

- f. Selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama yakni tanggal 12 September 2011, jam 14. 30, Penggugat dan Tergugat, termasuk *Agent Property* mendatangi kantor Turut Tergugat. Setelah Penggugat dan Tergugat mengutarakan tata cara pembayaran sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 5. tersebut diatas, maka terbitlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat dihadapan Anne Djoenardi, S. H. , M. BA. , Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i. c. Turut Tergugat *vide* bukti P-2). Namun setelah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat dihadapan Turut Tergugat dan telah ditanda-tangani oleh Tergugat maupun Penggugat, ternyata Tergugat tidak langsung melakukan pembayaran uang tahap pertama (uang muka) kepada Penggugat sebesar Rp5. 000. 000. 000,00 (lima miliar rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat dihadapan Turut Tergugat (*vide* bukti P-2). Keesokan harinya yakni tanggal 13 September 2011, setelah Penggugat menagih kepada Tergugat pembayaran uang tahap pertama (uang muka) sebesar Rp5. 000. 000. 000,00 (lima miliar rupiah), baru Tergugat melakukan pembayaran uang tahap pertama (uang muka) sebesar Rp5. 000. 000. 000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat (bukti P-3);
- g. Bahwa ternyata Penggugat dapat menyelesaikan pembayaran pajak bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang tertunggak sampai

dengan tahun 2011 (bukti PA bukti P-4a s/d. bukti P-4. i), dalam waktu 1 (satu) minggu, sehingga pada tanggal 21 September 2011, Penggugat mengajak Tergugat ke kantor Turut Tergugat untuk melaksanakan dan menanda-tangan Akta Jual Beli atas tanah dimaksud dan sekaligus meminta kepada Tergugat untuk melakukan pelunasan pembelian tanah tersebut yang masih tersisa sebesar Rp. 44. 000. 000. 000,00 (empat puluh empat miliar rupiah); Namun Tergugat menolak untuk menandatangani akta jual beli dengan alasan: Neneknya Tergugat (ibu dari Bapaknya Tergugat) akan segera dioperasi di Australia pada tanggal 03 Oktober 2011 dan Tergugat berjanji akan menandatangani akta jual beli sekitar tanggal 05 Oktober 2011 atau tanggal 07 Oktober 2011. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor 12, *vide* bukti P-2, tidak ditentukan batas waktu untuk pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah tersebut.

- h. Bahwa Penggugat sangat terkejut dengan alasan Tergugat yang menolak menandatangani akta jual beli karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *vide* bukti P-2, tidak ditentukan batas waktu untuk pelaksanaan akta jual beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah dimaksud, maka pada tanggal 22 September 2011, Penggugat dan *Agent Property* mendatangi Kantor Turut Tergugat untuk menanyakan isi akta yang tidak sesuai dengan dibacakan oleh Turut Tergugat dengan yang telah ditanda-tangani oleh Penggugat dan

Tergugat. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *vide* bukti P-2, ditulis dengan pensil terlebih dahulu oleh Turut Tergugat sesuai dengan yang diutarakan oleh Penggugat dan Tergugat, yakni sesuai dengan kesepakatan tanggal 12 September 2011, jam 12. 00 WIB, khususnya mengenai akan dilaksanakannya akta jual beli dan pelunasannya harga tanah sebesar Rp. 44. 000. 000. 000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat setelah Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah tersebut dibayar lunas sampai dengan tahun 2011 oleh Penggugat. Pada saat itu (tanggal 22 September 2011), Penggugat protes keras kepada Turut Tergugat atas isi akta yang tidak sesuai dengan yang diutarakan pada saat pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, malahan Turut Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor 12, *vide* bukti P-2, ke Pengadilan Negeri, dengan alasan pihak pembeli i. c. Tergugat *wanprestasi*, pada saat itu Turut Tergugat juga menyatakan bahwa menurut ketentuan yang berlaku umum, tenggang waktu untuk melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah adalah paling lambat 1 (satu) bulan setelah dibuat/ditanda-tanganinya suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

- i. Oleh karena Tergugat telah berjanji kepada Penggugat akan menandatangani Akta Jual Beli sekitar tanggal 05 Oktober 2011 atau tanggal 07 Oktober 2011, sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada butir 7.

tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempermasalahkan akta perjanjian pengikatan jual beli, *vide* bukti P-2, yang tidak sesuai dengan yang dibacakan oleh Turut Tergugat, oleh karenanya Penggugat dan Tergugat setuju dan sepakat akan menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 05 Oktober 2011 atau pada tanggal 07 Oktober 2011.

- j. Bahwa oleh karena Turut Tergugat dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *vide* bukti P-2, yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak i. c. Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli, baik pihak Penggugat maupun Tergugat telah beralih ke Notaris lain yakni beralih ke S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, S. H. , Notaris/PPAT di Jakarta (bukti P-5);
- k. Bahwa sampai dengan tanggal 07 Oktober 2011, Tergugat tidak memberi kabar mengenai kepastian pelaksanaan akta jual beli, sehingga Ibu Sandrawaty Djuanda berusaha menghubungi Tergugat pada tanggal 07 Oktober 2011 melalui telepon, pada saat itu Tergugat menyatakan kepada Ibu Sandrawaty Djuanda bahwa ayah Tergugat masih di Australia, sehingga Tergugat menolak untuk melaksanakan/menandatangani akta jual beli. akan tetapi ketika Ibu Sandrawaty Djuanda mencoba menghubungi langsung Bapak Suryantoro Siswanto (ayah Tergugat) melalui telepon, Bapak Suryantoro Siswanto menjawab telepon Ibu Sandrawaty dimaksud, dan

ternyata Bapak Suryantoro Siswanto (ayah Tergugat) masih berada di Indonesia (Jakarta) dan tidak berada di Australia sebagaimana yang diutarakan oleh Tergugat kepada Ibu Sandrawaty Djuanda.

- l. Bahwa Penggugat melalui Ibu Sandrawaty Djuanda sebagai *Agent Property* telah berulang-kali menghubungi Tergugat untuk segera menandatangani akta jual beli, namun Tergugat selalu menolak dan berjanji akan menandatangani akta jual beli, namun selalu diingkari oleh Tergugat.
- m. Akhirnya Penggugat melalui *Agent Property* i. c. Ibu Sandrawaty Djuanda memberikan surat somasi/peringatan kepada Tergugat untuk segera melaksanakan akta jual beli dan sekaligus pelunasannya atas pembelian tanah milik Penggugat dimaksud, dimana untuk itu Ibu Sandrawaty Djuanda telah mengirimkan surat kepada Tergugat sebanyak 9 (sembilan) kali, (bukti P-8, bukti P-8a s/d. bukti P-8h), namun sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat.
- n. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, jelas Tergugat telah melakukan perbuatan *wanpretasi* terhadap Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 1267 K. U. H. Perdata yang telah mengatur: “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, 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”.

- o. Bahwa oleh karena Tergugat sama sekali tidak mau melaksanakan akta jual beli, maka Penggugat memilih menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat dihadapan Anne Djoenardi, S. H. , M. BA. , Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i. c. Turut Tergugat (*vide* bukti P-2), disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.
- p. Bahwa oleh karena pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat dihadapan Anne Djoenardi, S. H. , M. BA. , Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i. c. Turut Tergugat (*vide* Bukti P-2) disebabkan Tergugat yang telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1267 K. U. H. Perdata.

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel. tanggal 25 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- b. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji).
- c. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 12 September 2011 antara William Supit dengan Yolanda Siswanto yang dibuat di hadapan Turut Tergugat.
- d. Menyatakan uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp5. 000. 000. 000,00 (lima miliar rupiah) merupakan milik Penggugat.

- e. Menyatakan objek jual beli berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara atas nama William Supit tanggal 03 September 2007 seluas 2. 333 m² yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat.
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 880. 000. 000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulan secara tunai dan sekaligus terhitung sejak bulan November 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- g. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
- h. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1. 000. 000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini.
- i. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
- j. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh

Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 621/PDT/2013/PT. DKI. tanggal 31 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- a. Menerima permohonan banding yang di ajukan oleh pbanding dahulu Tergugat tersebut di atas;
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor 200/pdt. G/2012 /PN. Jkt. Sel yang di mohonkan peradilan banding.

Bahwa dalam tingkat kasasi majelis hakim tingkat kasasi menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: WILLIAM SUPIT, tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500. 000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan kedua contoh kasus di atas, maka dapat dianalisis bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

1. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo,

ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

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

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

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

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

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peralihan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan dalam rangka melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Karena itu akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris hanya merupakan perjanjian pendahuluan untuk mengikat kedua belah pihak pada suatu waktu-waktu nanti dalam melaksanakan jual beli atas tanah tersebut dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. Faktor-faktor terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah adalah karena adanya kesepakatan dari para pihak. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan

atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Oleh Hakim Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Oleh Salah Satu Pihak

Kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris adalah sangat kuat karena merupakan akta otentik sesuai Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kutipannya sebagai berikut: Pasal 1868 KUH Perdata: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Pasal 1870 KUH Perdata (Terjemahan R. Subekti) : “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari akta yang ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi hukum. Bila dilihat dari kewajiban pembeli, maka dalam jual beli ini pembeli juga mempunyai tugas yang pertama. Obligasi utama yang harus dipenuhi oleh pihak itu sendiri adalah membayar harga dari obyek penjualan yang diperjualbelikan mengikuti harga yang dipersetujui. Bilamana pembeli tidak membayar pembayaran sesuai dengan kesepakatan maka penjual boleh menuntut pembatalan penjualan tanah tersebut.

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa untuk suatu perjanjian sah diperlukan empati syarat wajib harus dipenuhi, lainnya persyaratan yang terkandung didalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut juga masih ada yang diperlukan lainnya, menurut hukum adat untuk keabsahan suatu perjanjian peralihan hak tanah. Persyaratan penjualan dan beli menurutnya hukum adat tersebut itu: (a) "Tunai" dan (b) "Terang". Secara ringkas "tunai" bermakna bahwa pelaksanaan jual beli dan pemindahan hak tanah dari penjual ke pembeli dianggap telah berlaku disaat pihak tersebut menyatakan kesepakatan dalam perjanjian. Meski jual beli itu pembayaran bukan dengan "tunai" dalam pengertian setiap hari, hal tersebut bukanlah merupakan suatu prinsipal dan dianggap sebagai suatu penghutang utang diantara penjual dan pembeli.

Selanjutnya “terang” artiya bahwa pelaksanaan jual beli hak utuk tanah mesti dibuat sebelum pegawai yang diberi kuasa dan dihadirkan oleh saksimata.

Dalam Pasal 1266 KUHPerdata menjelaskan atau menerangkani bahwa wanprestasi secara senantiasa dianggap bagaian syarat batal dalam suatu perjanjiannya supaya pihak yang rasanya dirugikan oleh pihak lain yang melakukan ingkarjanji, bisa melakukan pembatalan perjanjian melewati pengadilan, baik dikarena keingkaran tersebut dinyatakan sebagai kondisi batal didalam perjanjian atau tidak ada di perjanjian, jika kondisi dibatalkan tidak dimasukkan dalam janjian itu, hakim dapat memberikan kesempatan kepada pihak yang ingkar janji agar terus memenuhi perjanjian dan memberi tempo waktu yang tidak melebihi satu bulannya. Dari hasil penelitian ada beberapa alasan atau faktor-faktor yang dapat mengakibatkan terjadinya pembatalan akta perikatan jual beli tersebut, yaitu:

1. Ada klausula-klausula di dalam perjanjian menyatakan batal demi hukum.
2. Tidaknya memenuhi syarat pembuatan di ditentukan oleh undang-undang.
3. Tiada suatu kesanggupan para pihak untuk melaksanakan suatu perikatan tersebut.
4. Harga jual beli yang telah disetujui dalam perjanjian perikatan jual beli belum dilunasi oleh pihak pembeli sehingga tempo masa waktu yang telah dipersetujui (ingkar janji).

5. Surat-surat tanah yang dibutuhkan untuk pemindahan hak atas tanah itu (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jarak waktu yang dijanjikan.
6. Benda jual beli nyatanya dikemudian hari ada dalam keadaan atau peristiwa sengketa.
7. Para pihak tidak melakukan kewajibannya dalam membayar pajak.
8. Perjanjian beli tanah itu diputusnya oleh para pihak yang membuatnya.
9. Putusan pengadilan.

Kemudian berdasarkan permasalahan di atas menurut pandangan Penggugat menjelaskan bahwa permintaan pengganti kerugian dapat atas prestasi pokok, juga dapat pula pengganti kerugian tambahan sekaligus. Pengganti kerugian prestasi pokok dikarena debitur tidaklah memenuhinya prestasi sama sekali, sedangkan pengganti kerugian tambahan karena debitur terlambat pemenuhan prestasinya. Kemudian Akibat hukum dari PJB yang sudah diperbuat oleh para pihak maka para pihak harus patuh dengan apa yang sudah dicantumkan atau ditulis dalam isi akta PJB tersebut berlaku Pasal 1338 KUHPdt. Apabila salah satu pihak merasa kurang bernasib baik karena perbuatan oleh pihak yang satunya telah melakukan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum oleh pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan perkaranya di pengadilan tempatan. PJB yang dibuat isinya haknya dan kewajibanya para pihak. Karena PJB yang mereka buat memiliki kekuatani hukum sangat sempurna untuk pihak yang membuatnya karena dalamnya pembuatan PJB tersebut dibuat dengan

mengikuti teori perikatan yang diatur dalam KUHPdt secara otomatis para pihak terlindungi dari akta yang telah mereka buat.

Menurut penulis, pembatalan PJB itu jika klausul-klausul yang sudah ada atau dibuat para pihak itu tidak dipenuhi. Contohnya waktu pembayaran pihak pembeli harus membayar tetapi pihak pembeli itu tidak menepati janjinya sehingga itu bisa menjadi salah satu syarat PJB itu dapat dibatalkan. Pengikatan jual beli (PJB) dapat juga dibatalkan dari pihak penjual dalam suatu hal tertentu dapat membatalkan PJB itu tetapi dengan suatu konsekuensi misalnya dia (penjual) tidak jadi menjual barangnya dengan alasan-alasan tertentu, jadi perjanjian itu dapat dibatalkan tetapi apa yang sudah diberikan oleh pembeli harus dikembalikan kembali oleh penjual. Secara umum perjanjian itu hanya dapat dibatalkan atas kesepakatan bersama tidak bisa suatu perjanjian dibatalkan secara sepihak, sehingga perjanjian itu dapat dibatalkan atas kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Faktor-faktor yang dapat membatalkan suatu perjanjian, yaitu wanprestasi dan terdapat alasan kenapa bisa terjadi wanprestasi contohnya *force majeure* (keadaan memaksa) dan ada sesuatu yang dianggap luar biasa.

Pada bab ini penulis akan menganalisis permasalahan terkait akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Menurut peruntukan Pasal 1266 ayat (1) KUHPdata sebab batal dicantumkan dalam perjanjian, apabila dari salah satunya pihak dalaim perjanjian mengingkari apapun yang telah diperjanjikanya. Pasal 1266 ayat (2) menerangkan suatu perjanjian dapat dibatalkan wajib dengannya pemutusan hakim. Pasal 1266 ayat (3)

menegakkan bahwa meminta pembatalan perjanjian bisa dilakukan, meskipun sebab batal telah dinyatakan di dalam perjanjian. Sebagaimana telah dijelaskan di atas dalam Pasal 1320 apabila syarat subyektif tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Untuk meminta dilakukannya suatu pembatalan dalam perjanjian itu dapat dilakukan dengan cara yaitu:

1. Debitur yang mempunyai kepentingan secara aktif menggugat ataupun dapat memintakan kepada majelis hakim agar janjinya ini dapat dibatalkan.
2. Tunggu sampai datangnya gugatannya di depan hakim untuk pemenuhin perjanjiannya.

Terdapat lima jenis pembatalan akta autentik, yaitu sebagai berikut:

1. Batal demi hukum

Mengenai persyaratan materil dalam proses pembuatan akta PPAT, suatu akta batal demi hukum adalah karena seseorang tidak memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum (*handeling son bevoegdheid*). Penjual dalam akta PPAT tidak mendapat persetujuan dari pihak-pihak yang berhak menyetujui perbuatan hukum dalam akta, yang berarti bahwa seseorang tersebut tidak berhak untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Salah satu pihak yang bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak, tidak lagi diperbolehkan menggunakan surat kuasa mutlak, terutama di bidang Tanah (benda tidak bergerak) yaitu menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan

kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, tanggal 6 Maret 1982, penggunaan surat kuasa mutlak dalam jual-beli tanah dengan adalah tidak sah, sehingga batal demi hukum. Dulu, pembentukan kuasa mutlak disalahgunakan oleh pihak terkait. Dulu, pembentukan kuasa mutlak disalahgunakan oleh pihak terkait. Dengan kata lain, kuasa mutlak ini adalah rahasia jual beli tanah. Dalam klausul kuasa mutlak selalu dinyatakan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan penerima surat kuasa dapat mengambil tindakan apapun, baik itu pengelolaan maupun pemilikan atas tanah. Misalnya, penjual bertindak berdasarkan atas surat kuasa yang dibuat untuk menjamin perjanjian hutang-piutang dan tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan. Kuasa ini menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan larangan penyeludupan hukum yang harus dilakukan melalui pelelangan umum.

Sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1991 K/Pdt/1994, tanggal 30 Mei 1996, penulis meyakini bahwa kuasa mutlak adalah kekuatan otorisasi untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi bukan karena tidak dapat dicabut, jika sewaktu-waktu dapat dicabut justru akan membahayakan kedudukan penerima kuasa apabila penerima kuasa itu adalah seorang pembeli. Penyimpangan dari syarat materil (obyektif) ini menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bersangkutan dapat dinyatakan batal demi

hukum atau dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku, artinya perjanjian tersebut tidak pernah lahir sejak awal.¹⁰²

2. Dapat dibatalkan

Akta dapat dibatalkan karena unsur subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi. Unsur subjektif dalam perjanjian yaitu kecakapan dan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan para pihak yakni persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak yang berari menunjukkan tidak ada paksaan antara keduanya. Dalam akta PPAT, para pihak yang membuat perjanjian harus mencapai kesepakatan.

Kesepakatan mengikat diri mereka terjadi dengan bebas. Kebebasan bersepakat ini dapat terjadi secara eksplisit, artinya dapat diucapkan dengan kata/secara tertulis atau secara diam, maksudnya diungkapkan dalam sikap/isyarat dengan tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, dan unsur penipuan antara para pihak. Seseorang dikatakan cakap hukum melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian di dalam perdata ketika tidak sedang dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (Selanjutnya disebut UUNJN) yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:

- a. Penghadap harus berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, dan mampu melakukan perbuatan hukum.

¹⁰² Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 81.

- b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris/PPAT, atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah dan mampu mengambil tindakan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan Sebagaimana Pasal 1869 KUHPdata disebutkan bahwa suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.¹⁰³

Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika Notaris melanggar ketentuan sebagai berikut:

- a. Melanggar Pasal 16 ayat 1 huruf I dan Pasal 16 ayat 7 dan ayat 8 UUJN.
- b. Melanggar Pasal 41 menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta notaris.
- c. Melanggar pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40 UUJN, khususnya tidak memiliki hubungan perkawinan dengan notaris atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatas dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.

¹⁰³ Suharmoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana, Jakarta, hal. 171

3. Dibatalkan oleh para pihak sendiri

Terhadap akta yang dibatalkan sendiri oleh para pihak tidak terdapat kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, namun para pihak yang namanya tercantum dalam akta mengharapkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, kewajiban Notaris membungkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta autentik. Isi akta merupakan keinginan para pihak, bukan keinginan atau kehendak Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para pihak agar tindakan yang tercantum dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila para pihak secara bersama-sama sepakat dan setuju untuk membatalkan isi akta di hadapan Notaris, yaitu para pihak akan meminta pembatalan tersebut kepada Notaris agar akta tidak lagi mengikat. Pembatalan mulai berlaku sejak tanggal pembuatan semua akibat hukum.

4. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

Suatu akta dapat dibatalkan karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang mengharuskan suatu akta menjadi tidak berlaku. Akta yang dapat dimintakan pembatalan oleh pengadilan dapat diajukan oleh salah pihak yang menemukan bahwa tidak terpenuhinya unsur subjektif perjanjian. Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap

mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Selain itu, baik akta yang dapat dibatalkan, akta batal demi hukum, dan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan mulai berlaku selama belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta Notaris menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹⁰⁴

Batalnya suatu perjanjian yang dilakukan di hadapan pengadilan disebabkan pada saat janji itu sedang terjadi, dimana salah pihak yang satu tidak cakap untuk lakukan suatu perlakuan hukum, perjanjian itu disetujui karena pihak tersebut berada dibawah kecaman atau karenanya khilafan mengenai objeknya perjanjian. Karena itu pihak yang dirugi dapatnya meminta kepada hakim agar perjanjian itu agar dapat dibatalkan. Secara umum pembatalan suatu perjanjian dapat dikelompokkan sebagai berikut :

¹⁰⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Hapusnya Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 142.

1. Terdapat kemungkinan peraturan yang mengatur hal pembatalanya kontrak yang diatur dalam suatu perjanjian.
 - a. Disebutkannya suatu sebab pemutusan perjanjian. Di suatu perjanjian seringkali disebutkan alasan-alasan hingga salah satunya pihak dapat membatalkan perjanjian, biasanya wanprestasi tetapi tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan putusny suatu perjanjian, hanya beberapa wanprestasi saja yang disebut ada di perjanjian.
 - b. Perjanjian bisa dibatalkan oleh kesepakatan dua belah pihak.
 - c. Penyimpangan pada Pasal 1266 KUHPerdara. Dimana para pihak dalam pemutusan perjanjian tidak perlu ditempuh lewat pengadilan tetapi diputuskan langsung oleh para pihak yang membuatnya. Dapat dilihat bahwa pasal 1266 KUHPerdara sering dikesampingkan, karena pasal tersebut setiap ingin melakukan pemutusannya perjanjian harus dilakukan lewat jalur pengadilan.
 - d. Tata cara pembatalan perjanjiannya. Di samping pembatalan perjanjian belum dilakukan lewat pengadilan biasanya pembatalan tersebut ditentukan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Biasanya pihak yang ingin melakukan pembatalan perjanjian harus terlebih dahulu memberi peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan kewajibannya, pemberitahuan dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut tidak diindahkan oleh tergugat maka pihak pihak yang dirugikan tersebut dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut. Memberi Peringatan ini

sejalan dengan prinsip KUHPerdara yaitu diikeluarkannya “akta lalai” oleh para pihak kreditur atau penggugat (Pasal 1338 KUHPerdara), dimana somasii (sebuah teguran) pada dasarnya sangat perlu agar dapat memutuskan suatu kontrak.¹⁰⁵

2. Pembatalannya suatu janji dikarena wanprestasi.

Bila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian, daripada pihak lain diberi beberapa hak yaitu:

- a. Pengecualian dan bukan *adimpletai contractus*, pihak yang dirugikanya dikarenakan kejadian ingkarjanji boleh ditolak untuk prestasai untuk lanjut.
 - b. Menolak suatu prestasi oleh pihak lawannya.
 - c. Meminta resititusi, pihak yang telah melakukan prestasi berhak menuntut agar dapat dibayar kembali segala prestasi dan sudah dikerjakan.
3. Pembatasannya di dalam pembatalan perjanjian.

Seperti yang sudah diterangkan bika salah satunya pihak mengerjakan wanprestasi maka pihak yang dirugikan akibat wanprestasi tersebut berhak memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Tetapi pihak-pihak yang rugi dari wanprestasi dapat diberlakukan restribusi yuridis yaitu:

- a. Wanprestasi yang disengaja. Tidak semua pihak yang dirugikan karena wanprestasi dapat membatalkan perjanjian. Di lain pihak yang

¹⁰⁵ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, 2012, *Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak*, Raih Asa Sukses, Depok, hal. 54.

merugikan harus dapat membuktikan bahwa wanprestasi itu merupakan wanprestasi yang disengaja oleh pihak lain yang melakukannya.

- b. Hak untuk membatalkan perjanjian belum dikesampingkan. Pada teoritis hukum perjanjian hak untuk dapat berbuat pembatalan perjanjian dikarenakan pihak lain setelah mengerjakan wanprestasi tetapi tidaklah berlaku lagi apabila pihak yang merugi sudah mengesampingkan kepentingannya untuk membatalkan perjanjian itu.
- c. Pembatalan suatu perjanjian tidaklah boleh terlambat. Pembatalan suatu janji dari pihak yang merugikan karenanya wanprestasi pihak lainnya harus dilakukan dalam paruh jam yang cukup (waktu yang jelas). Hal ini diperuntukkan untuk mengasih kepastian hukum kepada pihak yang wanprestasi untuk melanjutkan atau tidak wanprestasi yang belum sempat terselesaikan.¹⁰⁶
- d. Wanprestasi yang disertai dengan unsur yang mengandung salah. Dalam KUHPdata tidak memsyaratkan adanya dasar kesalahan agar dalam perjanjian bisa dibatalkan bagi pihak yang dirugikan atau agar dapat dituntut atas suatu pembayaran ganti rugi. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPdata melibatkan pengadilan dalam memutuskan perjanjian timbal balik, maka penggunaan keputusan atau tindakan pengadilan untuk membatalkan perjanjian itu juga menggunakan faktor

¹⁰⁶ Agus Yudho Hermoko, 2010, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hal. 23.

kesalahan pihak yang melakukan ingkarjanji untuk dapat menentukan apakah perjanjian tersebut dapat diputuskan atau tidak oleh pengadilan.

Pada dasarnya apabila ada suatu kewajiban yang tidak dikerjakan dan juga kewajiban yang tidak dilaksanakan dan dimana suatu perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, maka perjanjian tersebut dapat diputuskan dan anti rugi dapat dimintakan. Asal kewajiban yang tidak dilaksanakan hal itu bukan dikarena hal-hal yang bersifatnya *forcee majeure* (keadaan memaksa), hal tersebut tidak diatur oleh hukum yang mengatur tentang wanprestasi tetapi sudah merupakan ranah hukum yang lain, yaitu hukum yang mengatur tentang *force majeure* (keadaan memaksa) dan resiko.

Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan Notaris

Upaya hukum merupakan upaya yang sah untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan yang dilindungi dan diatur oleh hukum. Upaya hukum diperlukan manakala terjadi sengketa antar subjek hukum dan /atau ada kepentingan yang perlu mendapat pengakuan dengan kepastian hukum meskipun tidak ada sengketa. Sengketa antar subjek hukum pada umumnya terjadi karena:

1. Merasa dirugikan haknya oleh pihak lain sehingga ia menuntut keadilan.
2. Adanya ketidakpastian (keraguan) hukum sehingga memerlukan kepastian hukum.
3. Adanya rasa harga diri yang dilecehkan oleh pihak lain sehingga perlu mendapat penyelesaian dan pemulihan kembali baik secara psikologis, sosiologis, maupun yuridis.¹⁰⁷

Upaya hukum merupakan hak asasi manusia setiap subjek hukum yang dilindungi konstitusi dan diatur oleh undang-undang. Pada Pasal 28 D ayat 1 UUD 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Upaya hukum untuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui non litigasi atau litigasi. Upaya hukum non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu dilakukan secara musyawarah,

¹⁰⁷ Mukti Arto, 2018, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Prenadamedia Group, Depok, hal. 67.

negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Upaya hukum litigasi dilakukan dengan mengajukan perkara ke pengadilan.¹⁰⁸

Upaya hukum litigasi merupakan upaya hukum yang komprehensif karena di dalamnya dapat ditempuh jalan musyawarah dan negoisasi melalui lembaga mediasi dalam litigasi dan jika tidak berhasil barulah dapat diselesaikan dengan cara litigasi. Karena akibat dari Akta Jual Beli yang batal demi hukum, maka segala perbuatan hukum dianggap tidak pernah terjadi. Terjadi pemulihan keadaan seperti semula saat belum adanya perbuatan hukum jual beli tersebut, sedangkan pembeli telah membayar lunas harga jual beli dan telah membayar pajak-pajak yang berkaitan, serta kehilangan waktu tenaga dan tercorengnya nama baik di lingkungan masyarakat. Maka, pihak pembeli yang mengalami kerugian atas pembatalan akta jual beli dapat melakukan upaya hukum melalui jalur non litigasi atau litigasi. Pada jalur non litigasi pembeli dapat melakukan musyawarah atau negoisasi dengan penjual dan PPAT untuk meminta ganti kerugian atau pengembalian biaya sampai pemulihan nama baik atas kerugian yang diderita.

PPAT dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pembeli. Karena PPAT dianggap mampu dan paham mengetahui mana yang memang penjual memiliki kewenangan dan mana penjual yang tidak memiliki kewenangan untuk menjual sehingga meskipun pembeli tidak paham bahwa objek yang akan dibeli bukan merupakan hak orang yang menjual, pelaksanaan jual beli dapat diurungkan ketika akan dilangsungkan pembuatan

¹⁰⁸ Heniy Astiyanto dan Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, Medpress Digital, Yogyakarta, hal. 34.

akta jual beli di PPAT. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT adalah mitra pejabat Kantor Pertanahan guna membantu memperkuat atau menkonfirmasi setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan dan dituangkan dalam suatu akta autentik. Dalam hukum pertanahan, UUPA mengatur bahwa semua peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹⁰⁹

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT sebagai Warga Negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta autentik tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku terhadap segala sesuatu tindakan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Dalam pembuatan akta PPAT terdapat tiga kewajiban yang harus dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Kewajiban sebelum pembuatan akta

Sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu harus memeriksa kecocokan/keabsahan sertipikat kepemilikan tanah dengan daftar-daftar data yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Selain itu, sebelum pembuatan akta, PPAT mewajibkan calon penerima hak atas tanah untuk mengeluarkan surat pernyataan yang menyatakan bahwa:

¹⁰⁹ Oemar Moechtar, 2017, *Dasar Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, hal. 17.

- a. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah.
 - b. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (*guntai*).
 - c. Apabila melebihi batas maksimum penguasaan tanah maka selisihnya menjadi objek landreform dan bersedia menanggung semua akibat hukum apabila pernyataannya tidak benar.
 - d. Meminta pemegang hak membuat pernyataan bahwa tidak ada sengketa atas objek penjualan.
 - e. Meminta bukti pelunasan PBB, BPHTB, dan PPh serta membicarakan rencana isi akta.¹¹⁰
2. Kewajiban pada saat pembuatan akta

Pasal 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA No. 3 Th 1997) mengatur kewajiban PPAT saat pembuatan akta, yaitu sebagai berikut:

- a. Memastikan para pihak yang hadir merupakan orang yang memenuhi syarat kecakapan dan berhak untuk menjual dan membeli tanah.
- b. Membuat akta disaksikan oleh minimal dua orang saksi.

¹¹⁰ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, halm. 26.

- c. Membacakan akta, menjelaskan isi dan maksud tujuan pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan berikutnya oleh para pihak.
- d. Membuat dua lembar akta jual beli asli, satu disimpan di Kantor PPAT dan satu lagi diserahkan kepada Kepala kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan salinannya diberikan kepada para pihak.
- e. Memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan. Para saksi tersebut bersaksi mengenai:
 - 1) Identitas dan kapasitas penghadap.
 - 2) Para pihak atau kuasanya hadir.
 - 3) Keakuratan data fisik dan yuridis atas objek sebelum didaftarkan.
 - 4) Adanya dokumen yang ditentukan dalam pembuatan akta.
 - 5) Pihak terkait telah melakukan perbuatan hukum.¹¹¹

Selanjutnya PPAT wajib membacakan akta kepada kedua belah pihak di hadapan setidaknya dua orang saksi dan menjelaskan isi dan tujuan pembuatan akta serta tata cara pendaftaran berikutnya yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PPAT akan membacakan dan menjelaskan sendiri isi perjanjian untuk pemenuhan sifat autentik dari akta. Kemudian setelah para pihak menerima isi akta atas penjelasan PPAT maka segera dilakukan penandatanganan oleh para pihak, PPAT, dan saksi saat itu juga. PPAT berkewajiban membuat dua lembar Akta Jual Beli asli, satu disimpan di Kantor PPAT dan satu lagi diserahkan

¹¹¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 89.

kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, dan salinannya diberikan kepada para pihak.¹¹²

3. Kewajiban setelah pembuatan akta

Setelah penandatanganan atau pembuatan akta, PPAT wajib menyerahkan akta PPAT dan dokumen lainnya yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah kepada kepala kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani oleh yang bersangkutan. Pelanggaran terhadap kewajiban menyampaikan akta PPAT kepada kepala kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani merupakan pelanggaran administratif dan tidak berimplikasi terhadap kedudukan atau autentisitas akta PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 103 ayat 7 PMNA No. 3 Th 1997 yang mengatur bahwa meskipun jangka waktu pengajuan akta PPAT melebihi tujuh hari, kepala Kantor Pertanahan tetap harus mendaftarkan peralihan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. Adanya ketentuan di atas menjelaskan bahwa PPAT wajib menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari memang menunjukkan bahwa kewajiban tersebut hanya merupakan kewajiban administratif saja, namun atas keterlambatan tersebut dapat membuat PPAT dijatuhi sanksi administrasi berupa teguran tertulis.

¹¹² Frans Satriyo Wicaksono, 2014, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, hal. 45.

Selanjutnya, kewajiban PPAT yang lain sesudah pembuatan akta adalah sebagai berikut:

- a. Memberitahukan kepada para pihak bahwa pendaftaran tanah sudah dilakukan dengan menyerahkan tanda terima dari Kantor Pertanahan.
- b. Mengurus penyelesaian permohonan untuk pendaftaran peralihan hak.
- c. Mengisi data berkaitan dengan Akta Jual Beli pada Buku Daftar Akta PPAT.
- d. Mengirim laporan kepada Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala Kantor Pelayanan PBB, dan Kepala Kantor Pajak selambat-lambatnya 10 bulan berikutnya.

Kaitannya dengan batal demi hukumnya akta jual beli selain kesalahan pada penjual, PPAT atas kelalaiannya membuat akta jual beli yang tidak seharusnya dibuat dapat bertanggung jawab secara administratif dan tanggung jawab secara hukum. Terdapat tiga macam tanggung jawab secara hukum yang dilakukan PPAT, yaitu sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab administratif artinya, tanggung jawab PPAT terkait dengan persyaratan administrasi dan melibatkan kewenangan PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT/Notaris dalam melakukan jabatannya harus menjalankan hal-hal sebagai berikut:

- a. Notaris/PPAT harus bertindak benar dalam pembuatan akta. Artinya, karena jabatannya, akta yang dibuat harus memenuhi persyaratan umum dan keinginan pihak-pihak yang berkepentingan.

- b. Notaris/PPAT perlu menunjukkan perjanjian yang berkualitas tinggi. Artinya, akta yang dibuat sesuai dengan aturan hukum dan keinginan para pihak yang berkepentingan dengan arti yang sebenarnya, tidak mengada-ada. Notaris/PPAT juga harus menjelaskan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya kepada para pihak yang berkepentingan.

2. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab perdata mencakup dua hal yaitu tanggung jawab perdata atas perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab perdata karena wanprestasi. Konstruksi perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya kesalahan dan kerugian, serta adanya suatu perbuatan melawan hukum yang ditimbulkan. Tanggung jawab hukum perdata PPAT karena perbuatan hukum yaitu PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian yang merugikan para pihak dengan melakukan ganti rugi. Selain itu, PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh kurangnya hati-hati dan kelalaian dalam menjalankan tugasnya, dan PPAT harus bertanggung jawab atas kesalahan stafnya yang melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan perintahnya.

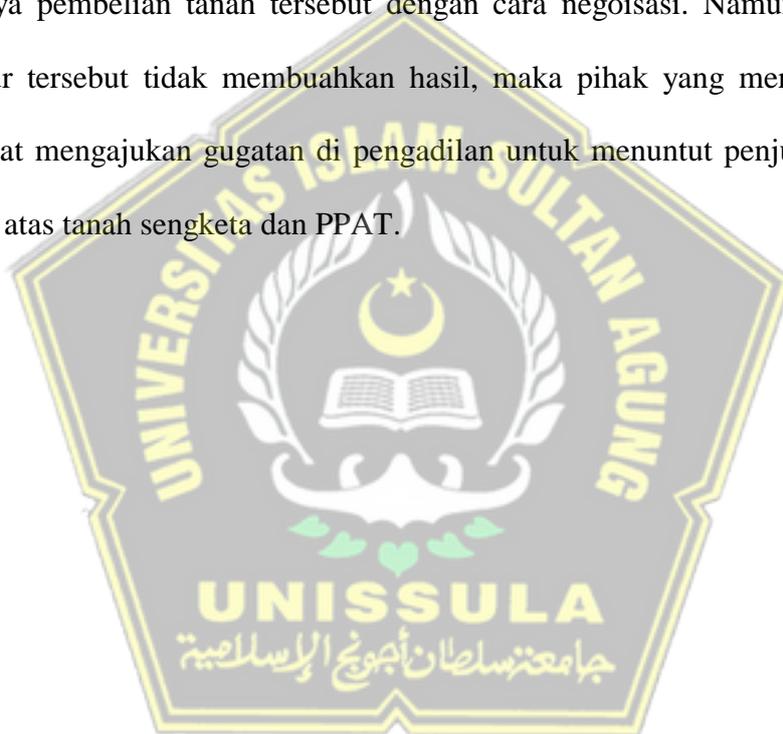
3. Tanggung Jawab Pidana

Tidak ada ketentuan pidana dalam peraturan jabatan PPAT/Notaris, namun dalam hal pertanggungjawaban pidana, sanksi pidana dapat diberikan kepada PPAT/ Notaris yang melakukan tindak pidana. Beberapa perbuatan pidana yang mungkin berpotensi dilakukan PPAT dalam

menjalankan tugasnya, yaitu pemalsuan dokumen atau surat (Pasal 263 dan 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana selanjutnya disebut KUHP), penggelapan dana (Pasal 372 dan 374 KUHP), pencucian uang, pemberian keterangan palsu di bawah sumpah (Pasal 242 KUHP). Tanggung jawab pidana PPAT sesuai dengan perbuatan pidana yang telah diperbuatnya dan PPAT akan menerima sanksi sesuai pasal tindakan pidananya. Sehingga pembeli dapat meminta ganti kerugian selain pada penjual adalah kepada PPAT yang telah membuat akta jual beli. Ketika dengan menempuh jalur upaya hukum non litigasi tidak juga membuahkan hasil, pembeli yang mengalami kerugian atas pembatalan Akta Jual Beli dapat menempuh jalur upaya hukum litigasi.

Dengan jalur upaya hukum litigasi pihak pembeli dapat meminta bantuan advokat sebagai kuasa hukum atas dirinya. Dalam tugasnya seorang advokat tetap berusaha menggunakan jalur perdamaian untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang sedang dihadapi klien. Sebelum suatu perkara didaftarkan ke pengadilan, advokat akan melakukan pendekatan atau menyampaikan somasi. Namun apabila tindakan pendekatan dan somasi tidak ditanggapi, maka advokat dengan persetujuan klien akan membawa perkara ke dalam persidangan di pengadilan.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dipahami bahwa upaya hukum pembeli adalah melakukan tuntutan ganti kerugian dalam pemenuhan rasa keadilan. Hak pembeli yang merasa dirugikan adalah mengajukan upaya hukum baik itu melalui non litigasi atau litigasi. Karena dengan pembatalan akta jual beli tersebut berakibat pada pengembalian keadaan seperti semula, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian atau pengembalian biaya pembelian tanah tersebut dengan cara negoisasi. Namun jika dengan jalur tersebut tidak membuahkan hasil, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk menuntut penjual yang tidak sah atas tanah sengketa dan PPAT.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam mengambil keputusan atas pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak adalah apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain: a) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. b) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu. d) Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.
2. Akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli oleh Hakim yang dilakukan dihadapan notaris oleh para pihak adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya

tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

3. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris adalah pembeli dapat melakukan tuntutan ganti kerugian dalam pemenuhan rasa keadilan. Hak pembeli yang merasa dirugikan adalah mengajukan upaya hukum baik itu melalui non litigasi atau litigasi. Karena dengan pembatalan akta jual beli tersebut berakibat pada pengembalian keadaan seperti semula, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian atau pengembalian biaya pembelian tanah tersebut dengan cara negoisasi. Namun jika dengan jalur tersebut tidak membuahkan hasil, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk menuntut penjual yang tidak sah atas tanah sengketa dan PPAT.

B. Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi pihak yang ingin membuat akta pengikatan jual Beli

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, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

2. Bagi Notaris/PPAT

Hendaknya akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris/PPAT benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam pengikatan jual beli tersebut secara seimbang dan adil. Notaris/PPAT wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta pengikatan jual-beli tersebut kepada para pihak dan kewajiban para pihak untuk mematuhi dan mentaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk

melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai prosedur hukum yang berlaku.

3. Bagi masyarakat

Apabila terjadi sengketa diantara para pihak dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut, hendaknya diutamakan penyelesaiannya dengan cara musyawarah mufakat, dengan mencari penyelesaian damai win-win solution, bila perlu dengan meminta bantuan notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir (*ultimum remedium*), bila semua upaya hukum damai telah digunakan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah An-Nisa' ayat 29.

Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 34.

B. Buku

Adam, Muhammad, (2015), *Asal Usul dan Sejarah Akta Notariat*, Bandung: CV. Sinar Baru.

Adjie, Habib, (2013), *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, Surabaya: IKAPI.

Al-Hakim, (1992), *al-Mustadrak*, Riyad: Maktabah wa Matabi' an-Nasyr al-Haditsah.

Amiruddin, (2016), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Armando, Denny, (2011), *Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Refika Aditama.

Arto, Mukti, (2018), *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Depok: Prenadamedia Group.

Astiyanto, Heniy dan Ismantoro Dwi Yuwono, (2013), *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, Yogyakarta: Medpress Digital.

Badruzaman, Mariam Darus, (2014), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Budiarto, M. Ali, (2004), *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia.

Budiono, Herliene, (2007), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Departemen Agama RI, (2015), *Al-Qur'an dan Terjemah*, Semarang: Toha Putra.

- Djuwaini, Dimyauddin, (2016), *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Gema Insani.
- Fuady, Munir, (2015), *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gadiman, Darwanto, (2018), *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung: Sumber Ilmu.
- Gunawan, Jaya, (2010), *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Bandung: Citra Ilmu.
- Gusmawan, Donni, (2017), *Perlindungan Hukum di Negara Pancasila*, Yogyakarta: Liberty.
- Hadjon, Philipus M., (2011), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Yahya, (2013), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Harijanto, Frandhani, (2013), *Bentuk-Bentuk Pertanggung Jawaban Hukum*, Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Hasbullah, Donny, (2015), *Kewajiban dan Wewenang Jabatan serta Pertanggung Jawaban Hukumnya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hermoko, Agus Yudho, (2010), *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.
- Jusran, Heriyanto, (2013), *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Jakarta: Citra Media Ilmu.
- Kartika, Elsi dan Advendi Simanunsong, (2018), *Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta: Grasindo.
- Kelsen, Hans, (1995), *General Theory Of Law And State*, terjemahan Somardi, *Teori Hukum Murni*, Jakarta: Rimdi Press.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, (2009), *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Kohar, A., (2003), *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Komariah, (2016), *Hukum Perdata*, Malang: UMM Press.

- Kussunaryatun, (2013), *Hukum Acara Perdata (Pemeriksaan Perkara Perdata)*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Meliala, A. Qirom, (2015), *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, (2008), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta: Liberty.
- _____, (2013), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Moechtar, Oemar, (2017), *Dasar Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Moleong, Lexy J., 2015, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdul Kadir, (2014), *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, (2014), *Hapusnya Perikatan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, (2003), *Hukum Notariat di Indonesia-Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Patradi, Kamaluddin, (2010), *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Pengikatan jual beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press.
- Poerwadarminta, W. J. S., (2015), *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Prodjodikoro, Wirjono, (2004), *Hukum Acara Pidana di Indonesia*, Bandung: Sumur.
- Putri A. R. , (2011), *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris, Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, Jakarta: Sofmedia.
- Rahardiman, Buchari, (2015), *Kesalahan dan Pertanggung Jawaban Hukum Profesi*, Jakarta: Rajawali Press.
- Raskito, Suparman, (2012), *Teori Pertanggung Jawaban Hukum*, Bandung: Eresco.

- Resnik, Muryanto, (2017), *Tanggung Jawab Profesi Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati, (2012), *Cara Mudah Membuat Perjanjian Kontrak*, Depok: Raih Asa Sukses.
- Rudianto, Muchtar, (2013), *Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press.
- Rusdianto, Dony Hadi, (2018), *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Mitra Ilmu.
- Sabiq, Sayyid, (1997), *Fikih Sunnah*, Bandung: Alma'rif.
- Santoso, Urip, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Satrio, J., (2015), *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Bandung: Citra Adiyta Bakti.
- Sjaifurrachman, (2011), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, (2014), *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali.
- Soesanto, R., (2015), *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, (2014), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharmoko, (2014), *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana.
- Suharnoko, (2004), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Suhendi, Hendi, (2015), *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Syahrul, Ferdiyanto, (2015), *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu.
- Tobing, G. H. S. Lumban, (2012), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Penerbit Erlangga.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, (2020), *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana.

Waluyo, Bambang, (2014), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Wicaksono, Frans Satriyo, (2014), *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia.

Widjaja, Gunawan, (2014), *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Angka 1

D. Jurnal Penelitian dan Majalah

Budiono, Herlien, (2014), “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10.

Hafidz, Jawade, et. al, (2017), “Implementasi Kepastian Hukum Akta Notaris Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas”, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017.

Latumenten, Pieter E., (2013), “*Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak*”, *Jurnal Renvoi* 4.

Marzuki, Peter Mahmud, (2003), *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, *Yuridika*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Surabaya, Mei 2003.

Mertokusumo, Sudikno, (2015), “*Arti Penemuan Hukum*”, *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No. 12.

Muryanto, Sri, et. al., (2014). “The Principle of Justice In The Sentencing Of Corruption Offenders”, *Journal Of Law, Policy and Globalization*, Volume 27 Number 1.

Wijaya, Yunita Nerissa, (2014), “Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Volume 3 Nomor 1.

E. Internet

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search>. Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG. diakses pada tanggal 1 Desember 2021.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search>. Putusan Nomor 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel. diakses pada tanggal 1 Desember 2021.

