

**ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**(Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Dua (S-2) Kenotariatan



Diajukan oleh :

**Muhammad Rizqi Syahputra**  
21302200179

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**(Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)**

**TESIS**

**Diajukan untuk penyusunan Tesis**

**Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

Muhammad Rizqi Syahputra

NIM : 21302200179

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**(Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)**

**USULAN PENELITIAN**

Oleh :

Muhammad Rizqi Syahputra

NIM : 21302200179

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing

Tanggal,

  
Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN : 0617106301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

NIDN : 0620046701

**ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**(Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)**

Oleh :

Muhammad Rizqi Syahputra

NIM : 21302200179

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 1 Februari 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



**Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 0621057002**

Anggota



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H**

**NIDN : 0617106301**

Anggota



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

**NIDN : 0615087903**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Djawade H. H. H., S.E. M.Hum**

**NIDN : 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizqi Syahputra  
NIM. : 21302200179  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,....., 2024

Yang Menyatakan



Muhammad Rizqi Syahputra

21302200179

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizqi Syahputra

NIM. : 21302200179

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

**“ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, 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.

**UNISSULA**  
جامعة سلطان أبجوع الإسلامية

Semarang, ...., 2024

Yang Menyatakan



Muhammad Rizqi Syahputra

21302200179

## MOTTO

"Ketahuilah, setiap kalian adalah pemimpin, dan setiap dari kalian bertanggung jawab atas yang ia pimpin. Seorang lelaki adalah pemimpin bagi keluarganya, dan ia bertanggung jawab atas keluarganya."

-HR. Bukhari dan Muslim-

## PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta saya yaitu kepada Bapak Rizal Basronik, Ibu Yuliah.
2. Kakak Novi Arfiyanti, Ulfa Sofiana, Ulil Albab dan adik saya Muhammad Zaki Ramadhani, yang telah memberikan do'a, semangat dan selalu menemani penulis.
3. Sahabat-sahabat penulis, terutama Dian Sulistyowati selaku pasangan saya yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi, telah menjadi sumber kekuatan yang tak ternilai.

Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)”**. Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr Gunarto, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.E. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang, yang merupakan Dosen pembimbing tesis penulis yang luar biasa mendorong penulis untuk terus berdialektika dalam tulisan-tulisan ilmiah. Yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal hingga selesainya penulisan Tesis ini.

4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Sekaligus sebagai Ketua Penguji ujian Tesis.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Yang telah membimbing saya dalam menyelesaikan Tesis.
6. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staff Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
7. Kepada seluruh staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah membantu proses kegiatan perkuliahan selama ini.
8. Rekan – rekan Mahasiswa Kenotariatan semangat dan perjuangan bersama untuk menyelesaikan studi di Universitas Islam Sultan Agung Semarang dalam mencapai gelar M.kn.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang,.... , 2024

Yang Menyatakan

**Muhammad Rizqi Syahputra**

21302200179



## ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut penjual dan pembeli. Isi janji yang dimaksudkan itu adalah di mana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yang memperoleh pengetahuan hukum dengan menitik beratkan ketentuan – ketentuan hukum peraturan yang berlaku. Jenis penelitian ini dengan cara meneliti bahan pustaka maupun data sekunder yang meliputi bahan hukum primer , bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, berupa dokumen atau peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan metode pendekatan ini.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat bergantung kepada kekuatan dan pengikatan jual beli yang dibuat. Hukum atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yaitu Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Pertimbangan Hukum dari Hakim atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Perkara Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg, Menurut penulis sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku seperti yang dipaparkan penulis sebelumnya, dimana dalam kasus ini Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

Kata Kunci : Pembatalan Akta, Jual Beli Tanah.

## **ABSTRACT**

*Land sale and purchase is a reciprocal agreement involving the seller and the buyer. The content of the intended promise is where one party carries out its obligations, while the other party acknowledges it or promises to provide compensation if there is a violation of the contents of the contract. The binding is intended as a preliminary agreement of the main intention of the parties to transfer land rights.*

*The research approach method is a normative legal approach. A research method that obtains legal knowledge by emphasizing the provisions of applicable legal regulations. This type of research is by examining library materials or secondary data which include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials, in the form of documents or applicable laws and regulations relating to this approach method.*

*Legal protection for the fulfillment of the rights of the parties if one party defaults in the sale and purchase agreement is very dependent on the strength and binding of the sale and purchase made. The law on Cancellation of the Sale and Purchase Agreement is that the parties can be subject to a fine of an amount that has been agreed upon from the amount that the buyer must pay to the seller or buyer, for each day of delay. Legal Considerations from the Judge on the Cancellation of the Deed of Sale and Purchase of Land Case Number 154/Pdt.G/2022/PN.Smg, According to the author, it is in accordance with the applicable legal regulations as explained by the author previously, where in this case the Agreement ends and as far as necessary both parties release themselves from what is stipulated in Article 1266 and Article 1267 of the Civil Code, and the Seller is obliged to return the money that has been paid by the Buyer after deducting a few percent from the selling price of the land and building as a replacement for the costs incurred by the Seller plus a fine that must be paid by the Buyer to the Seller.*

*Keywords: Cancellation of Deeds, Sale and Purchase of Land.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1

B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Kegunaan Penelitian.....	14
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis.....	15
F. Metode Penelitian.....	28
G. Sistematika Penulisan.....	31
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>33</b>
A. Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah .....	33
B. Tinjauan umum tentang Perjanjian .....	41
C. Tinjauan umum tentang Perjanjian dan Batalnya Perjanjian Menurut Islam .....	58
D. Tinjauan umum tentang Notaris dan PPAT .....	61
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>70</b>
A. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah .....	70
B. Pertimbangan Hukum dari Hakim atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Perkara Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg .....	88
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	100



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara agraris, karena sebagian besar penduduknya hidup dengan bertani dan membutuhkan lahan sebagai sumber penghidupan. Selain itu, kebutuhan manusia akan penguasaan lahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk mempertahankan mata pencahariannya. Tanah juga dapat dikatakan sebagai sumber daya alam yang dapat dimiliki oleh masyarakat yang tidak dapat diganggu-gugat oleh siapapun tanpa adanya bukti alas hak yang kuat atas kepemilikan tersebut, akan tetapi masyarakat masih seringkali memiliki suatu problematika atau masalah yang dihadapi dalam pengurusan sertifikat tanah.

Suatu problematika atau masalah yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar itu dapat dituntut di muka pengadilan. Suatu hubungan pergaulan persahabatan biasa seperti ingkar janji untuk menonton bioskop bersama tidak membawa akibat hukum. Namun secara non-hukum misalnya ganjalan dan tidak enak dari yang dijanjikan bisa saja terjadi.

Menurut Abd. Muhith dalam jurnalnya tentang problematika pembelajaran tematik terpadu, problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu "*problematic*"

yang artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan. Contohnya adalah masalah hukum yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, misalkan segala akibat perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak tertentu mengenai sesuatu tertentu. Dengan diadakannya suatu perjanjian, maka berarti telah lahir suatu akibat hukum yang melahirkan lebih jauh segala hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para subjek hukum yang bersangkutan dalam menepati isi perjanjian tersebut.

Jual beli sebagai proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Kata lain dari jual beli adalah *al-ba'i*, *asy-syira'*, *al-mubadah*, dan *at-tijarah*. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalampraktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris.

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jualbeli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat PembuatAkta Tanah).Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada umumnya suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak, seperti yang dituliskan dalam ketentuan di Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) bahwa: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Berdasarkan pasal tersebut adanya kalimat "semua persetujuan" yang artinya mengakui adanya kebebasan berkontrak dengan pembayaran bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan spesifikasi standar hukum dalam perundang-undangan dan harus didasarkan dengan itikad baik para pihak yang akan membuat perjanjian dan dalam pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sesuai ketentuan hukum yang ada maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>1</sup>

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing punya hak dan kewajiban untuk

---

<sup>1</sup> Damew, 2020. "Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang", *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, No. 3, Vol 1.

melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua pihak. Isi janji yang dimaksudkan itu adalah di mana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak.<sup>2</sup>

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukansuatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Permana, 2017. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, No. 5, Vol. 3.

<sup>3</sup> Parmitasari, 2016. "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir", *Jurnal Yuridis*, No. 3, Vol. 1, hal. 20–36.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat puladibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Untuk mengantisipasi wanprestasi yang mungkin terjadi setelah disepakatinya perjanjian, dalam praktiknya suatu perjanjian pengikatan jual beli menyertakan klausula pembatalan perjanjian secara sepihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Walaupun dalam kontrak terdapat syarat batal,

akan tetapi istilah yang lebih tepat untuk digunakan adalah pemutusan kontrak. Mengenai penggunaan istilah hukum ini perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak, adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya.

Pada pembatalan kontrak senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedangkan pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak).

Tanah merupakan hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus. Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Karena itu perlu dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Perkembangan perekonomian dan

pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat.

Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi yang timbul dalam masyarakat, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.

Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses permukiman manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya. Hal ini muncul karena kebutuhan akan perumahan adalah hal yang paling pokok, disamping kedua kebutuhan tersebut di atas.

Perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat kahir-akhir ini tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat terjadinya kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk menimbulkan masalah lingkungan yang baru, karena daya tampung lahan sudah melebihi kapasitas yang

seharusnya sehingga banyak terjadi pencemaran dan kerusakan lingkungan. Meledaknya jumlah penduduk juga tidak diimbangi dengan tersedianya pemukiman yang memadai akibat tidak tersedianya lahan yang cukup.

Dalam era globalisasi dan perkembangan investasi sekarang ini hubungan-hubungan tersebut tidak hanya dalam bentuk hubungan antar anggota orang-orangan, tetapi juga perusahaan yang bergerak dalam bidang properti untuk memenuhi kebutuhan pasar akan perumahan. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang yang dijanjikan.<sup>4</sup>

Dalam masyarakat Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, dan juga menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak

---

<sup>4</sup> R.Subekti, dan R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Agraria dan Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 366.

untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>5</sup>

Akan tetapi dalam kenyataannya, tidak setiap jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang kita ketahui objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak Perusahaan Pengembang/developer yang kemudian menerapkan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku (*standard contract*) sebagai perjanjian jual belinya, walaupun untuk peralihan hak atas tanahnya tetap akan mengacu kepada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pertanahan.

---

<sup>5</sup> R.Subekti, 1988. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 29.

Seperti yang kita ketahui sekarang ini dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak secara tunai biasanya dilakukan melalui sebuah perjanjian pengikatan jual beli (PJB), yang merupakan sebuah terobosan hukum dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli (AJB).

Mengenai perlindungan hukum terhadap pihak penjual yaitu dengan dicantumkannya beberapa persyaratan, seperti meminta kepada pihak pembeli untuk menyelesaikan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dengan diikuti syarat batal ataupun sanksi denda apabila pembayarannya melebihi waktu yang telah ditentukan. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.<sup>6</sup>

Dalam prakteknya kebanyakan Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) biasanya di buat di hadapan Notaris, untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktian nantinya.

Sehubungan dengan perkara perdata yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN-SMG, tanggal 31

---

<sup>6</sup> Dewi, 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris", *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, No. 6, Vol. 2, hal. 427–439.

Maret 2022, pembeli dalam hal ini Penggugat selaku pembeli yaitu H. Muhammad Rozi dapat mengajukan gugatan kepada para Tergugat I selaku penjual yaitu Sri Mulyati, Tergugat II yaitu Welly Eko Suprpto, dan Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli dibawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 01270 atas nama pemegang hak Sri Mulyati, jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17 Oktober 2010 dengan kesepakatan harga Rp. 240.000.000 dan belum menindaklanjuti dengan pelaksanaan jual beli dihadapan Notaris/PPAT, namun para Tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk proses jual beli dan balik nama. Dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan para Tergugat putus komunikasi, hingga awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti jual beli tersebut ke Notaris/PPAT, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat sesuai dengan identitas KTP. Dalam hal ini Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak menindaklanjuti jual beli dibawah tangan tersebut, karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan.

Dalam putusan tersebut menyatakan bahwa para Tergugat telah Wanprestasi/Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli sebidang tanah pekarangan sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 01270 di

hadapan Notaris/PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang serta menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I Sri Mulyati menjadi atas nama H. Muhammad Rozi di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang dan menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.330.000.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Dari keterangan di atas terlihat bahwa walaupun telah sering dipakai ternyata perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)”**.

Berdasarkan keadaan tersebut kemudian, tentunya akan menjadi permasalahan bagaimana kekuatan perjanjian pengikatan jual beli.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat di rumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Semarang ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum dari Hakim atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Perkara Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang diharapkan dalam penelitian yaitu:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pertimbangan hukum dari hakim pembatalan akta pengikatan jual beli tanah Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis seperti berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Bahwa yang didapat dari penelitian ini adalah memberikan informasi bagi ilmu pengetahuan dan memperkaya wawasan teoritik dalam bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan pembatalan pengikatan jual beli menjual tanah.

2. Kegunaan Praktis

Bahwa yang didapat dari penelitian ini adalah dapat menjadi sumbangan dan memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam pembatalan pengikatan jual beli menjual tanah.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis**

### **1. Kerangka Konseptual**

#### **a. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi. Tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain. Menurut Dokuchaev, Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.

Menurut Das, dalam pengertian teknik secara umum, tanah didefinisikan sebagai material yang terdiri dari agregat (butiran) mineral-mineral padat yang tidak tersementasi (terikat secara kimia) satu sama lain dan dari bahan-bahan organik yang telah melapuk (yang berpartikel padat disertai dengan zat cair dan gas yang mengisi ruang-ruang kosong di antara partikel-partikel padat tersebut).

Menurut Hardiyatmo, tanah adalah ikatan antara butiran yang relatif lemah dapat disebabkan oleh karbonat, zat organik, atau oksida-oksida yang

mengendap-ngendap di antara partikel-partikel. Ruang di antara partikel-partikel dapat berisi air, udara, ataupun yang lainnya.<sup>7</sup>

#### b. Pengertian Problematika

Menurut Abd. Muhith dalam jurnalnya tentang problematika pembelajaran tematik terpadu, problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu "*problematic*" yang artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Maksud dari problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan.<sup>8</sup>

Masalah diartikan sebagai suatu hal yang menghalangi tercapainya tujuan (Suharso, 2009).<sup>9</sup> Menurut Krulik dan Rudnik (1995) mendefinisikan masalah secara formal sebagai berikut:

*"A Problem is a situation, quantitativ or otherwise, that confront an individual or group of individual, that requires resolution, and for wich*

---

<sup>7</sup> <https://eprints.uny.ac.id/64033/4/03.BAB%20II.pdf> diakses tanggal 7 Oktober 2024 pk1. 10.00.

<sup>8</sup> Abd. Muhith, 2018. "Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso", *Indonesian Journal of Islamic Teaching*, No.1, Vol. 1, hal. 47.

<sup>9</sup> Moh. Irmawan Jauhari dkk, 2021. "Problematika Pembelajaran Daring Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Magetan", *Journal of Education and Religious Studies*, No.1, Vol.1, hal. 10.

*the individual sees no apparent or obvious means or path to obtaining a solution”.*<sup>10</sup>

Definisi tersebut menjelaskan bahwa masalah adalah situasi yang dihadapi oleh seseorang atau kelompok yang memerlukan suatu pemecahan tetapi individu atau kelompok tersebut tidak memiliki cara yang langsung dapat menentukan solusinya. Sumardiyono menuturkan bahwa kata “*problem*” terkait erat dengan suatu pendekatan “*problem solving*”.<sup>11</sup>

Dari beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh para ahli, dapat disimpulkan bahwa problematika adalah sesuatu yang membutuhkan pemecahan. Masalah juga diartikan sebagai ketidaksesuaian antara harapan dengan kenyataan. Problematika atau masalah ialah sesuatu yang menyebabkan tidak tercapainya sebuah tujuan.

### c. Pengertian Pembatalan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa:<sup>12</sup>

*“Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUHPerduta) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerduta)”.*

---

<sup>10</sup> Dindin Abdul Muiz Lidinillah, 2011. “Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar”, *Jurnal Elektronik*, hal. 2.

<sup>11</sup> Hadi Kusmanto, 2014. “Pengaruh Berpikir Kritis Terhadap Kemampuan Siswa Dalam Memecahkan Masalah Matematika Studi Kasus Di Kelas VII SMP Wahid Hasyim Moga”, *Eduma: Mathematics Education Learning and Teaching*, No.1, Vol. 3, hal. 96.

<sup>12</sup> Herlien Budiono, 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 364.

Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPerdara), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPerdara), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), “gugur” (Pasal 1545 KUHPerdara), dan “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdara).

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.<sup>13</sup>

Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>14</sup>

#### d. Pengertian Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat

---

<sup>13</sup> J. Satrio, 1996. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio I), hal. 165.

<sup>14</sup> R. Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 22.

itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84).

Pengertian Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

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

e. **Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA**

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “*dualisme*” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> A.P. Parlindungan, 2004. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, hal. 40.

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).<sup>16</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>17</sup>

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan system yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah

---

<sup>16</sup> K. Wantjik Saleh, 2000. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.30.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, 2003. *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung-Jakarta.

dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual. Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan system yang dianut KUHPerdata. Menurut sistem KUHPerdata jual beli hak atastanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.<sup>18</sup>

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).<sup>19</sup>

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatuperjanjian dengan mana penjual mengikatkah dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembelidan

---

<sup>18</sup> Bachtiar Effendie, 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal. 86.

<sup>19</sup> R. Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 11.

pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual yang telah disetujui.<sup>20</sup>

## 2. Kerangka Teoritis

Teori merupakan generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian dan hasilnya menyangkut ruang lingkup fakta yang luas.<sup>21</sup> Sedangkan kerangka Teori pada penelitian Hukum Sosiologis/empiris merupakan kerangka teoritis berdasarkan pada kerangka acuan hukum karena tanpa ada acuan hukum maka penelitian tersebut hanya berguna bagi sosiologi dan kurang relevan bagi Ilmu Hukum. Lahirnya peraturan hukum positif di luar KUH-Perdata menunjukkan bahwa hukum akan selalu berkembang dan akan sebagai sarana pendukung perubahan dalam masyarakat. Menurut Roscoe Pound dalam *Sociological Jurisprudence* sebagai mana dikutip oleh Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, bahwa: *“Mazhab Sociological Jurisprudence suatu mazhab yang mempelajari pengaruh timbal balik antara hukum dengan masyarakat dan sebaliknya. Hukum merupakan Tool of Social Engineering . Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, jadi hukum merupakan pengalaman yang diatur dan dikembangkan oleh akal, yang diumumkan dengan wibawa oleh badan- badan yang membuat undang-*

---

<sup>20</sup> Wiryono Prodjodikoro, 2003. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hal. 13.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 126.

*undang atau mensahkan undang-undang dalam masyarakat yang berorganisasi politik dan dibantu oleh kekuasaan”.*<sup>22</sup>

Jadi kerangka teori yang dijadikan sebagai fisio analisis dalam penelitian ini adalah kerangka menurut Mazhab Sociological Jurisprudence yaitu pendapat Roscoe Pound yaitu adanya pengaruh timbal balik nyata antara hukum dengan masyarakat berupa teori yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan kebiasaan dalam masyarakat dan mengamati bagaimana pengaruh peraturan perundang-undangan terhadap masyarakat. Bila dikaitkan dengan kesadaran hukum untuk melaksanakan mendaftarkan tanahnya, yang merupakan kebijakan Pemerintah menyangkut pertanahan sebagai konsekuensi semakin perkembangannya dan semakin banyaknya timbul permasalahan di bidang pertanahan.<sup>23</sup>

”Pentingnya kerangka konsepsional dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan juga oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, bahkan menurut mereka kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.”<sup>24</sup>

#### a. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu

---

<sup>22</sup> H. Lili Rasjidi dan Ira Tahinia Rasjidi, 2004. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 66.

<sup>23</sup> Pasal 1 angka (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi merupakan satuan bidang yang terbatas.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.7.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.<sup>25</sup>

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>26</sup> Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>27</sup>

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 63.

<sup>26</sup> R. Subekti, 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasal, Jakarta, hal. 5.

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 103.

<sup>28</sup> Wirdjono Prodjodikoro, Wirdjono, 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar maju, Bandung, hal. 5.

Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian". Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.

Beberapa definisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefinisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefinisikannya sebagai suatu hubungan hukum.

#### b. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*communitatief*”. Keadilan “*distributief*” ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan “*communitatief*” memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>29</sup>

Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial. Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Teori keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>30</sup>

Menurut Kahar Mansyur dalam bukunya mengemukakan pendapat tentang apakah yang dinamakan adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih

---

<sup>29</sup> L.J Van Apeldoorn, 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 11-12.

<sup>30</sup> Hans Kelsen, 2011. *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, hal. 7.

tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.<sup>31</sup>

### c. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>32</sup>

## F. Metode Penelitian

---

<sup>31</sup> Kahar Mansyur, 1985. *Membina Moral dan Akhlak*, Katam Mulia, Jakarta, hal. 71.

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158.

Menurut Soerjono Soekamto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Penelitian dapat diadakan dalam pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>33</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

#### 1. Jenis Penelitian

Terhadap penelitian yang dilakukan, penulis akan menggunakan penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian dengan meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang mengkaji azas-azas, norma, kaidah dan Peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian dan doktrin. Meneliti tentang akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli tanah

#### 2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu metode penelitian yang memperoleh pengetahuan hukum dengan menitik beratkan ketentuan – ketentuan hukum peraturan yang berlaku.

---

<sup>33</sup>Soerjono Soekamto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.43.

Jenis penelitian ini dengan cara meneliti bahan pustaka maupun data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen atau peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan metode pendekatan penelitian yuridis normatif.

### 3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini adalah termasuk penelitian deskriptif kualitatif yaitu memaparkan dalam bentuk kalimat secara terperinci dan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, literatur, serta kenyataan - kenyataan dalam hal hukum pembatalan akta.<sup>34</sup>

### 4. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data penelitian yang digunakan adalah data sekunder, Data sekunder adalah data yang sudah dibuat terlebih dahulu dan sumber data berasal dari peneliti sebelumnya seperti buku – buku, dokumen – dokumen resmi, serta hasil – hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan (Undang-undang Nomor 4

---

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 36.

Tahun 2006 tentang Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah).

- a. Undang-Undang Dasar 1945
  - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - c. Undang-Undang Agraria
  - d. Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014
  - e. Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN.Smg.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah pendukung bahan hukum primer sehingga dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan Hukum Sekunder memberikan penjelasan berupa peraturan perundang – undangan, hasil penelitian, buku – buku, hasil wawancara, artikel maupun dokumen.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum sebagai penunjang untuk memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun sekunder seperti Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan lain – lain.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik

dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

- b. Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pemahaman isinya, maka penulisan skripsi ini secara sistematis disusun terbagi menjadi 4 (empat) bab terdiri dari :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang jual beli tanah yang meliputi pengertian jual beli tanah sebelum UUPA, pengertian jual beli tanah setelah keluarnya UUPA; tinjauan umum tentang perjanjian meliputi : pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, jenis-jenis perjanjian, wanprestasi, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli menurut islam, Pengertian Notaris dan PPAT.

##### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang, upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang dan akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli menjual Tanah di Kota Semarang.

#### BAB IV PENUTUP

Pada bab ini penulis menjelaskan kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran sebagai rekomendasi penulis dalam hasil penelitian.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah

##### 1. Pengertian Jual Beli

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.<sup>35</sup>

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai "permukaan bumi", sedangkan di dalam pengertian "bumi" itu termasuk pula "tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air" (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4).

---

<sup>35</sup> Iman Sudiyat, 1998. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, hal. 1.

Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa "Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang".<sup>36</sup>

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Harun AlRashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.<sup>37</sup> Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu :

**a. Pengertian sebelum UUPA**

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat "dualisme" dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).<sup>38</sup>

Dalam pengertian hukum adat "jual beli" tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual.

<sup>36</sup> Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, PT. Dina Aksara, Jakarta, hal. 8.

<sup>37</sup> Harun Al Rashid, 1987. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 50.

<sup>38</sup> A. P. Parlindungan, 1991. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, hal. 40.

Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi "jual beli" menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa "jual beli" menurut hukum adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (konkrit).<sup>39</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.)<sup>40</sup>

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan system yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada

---

<sup>39</sup> K. Wantjik Saleh, 2001. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 30.

<sup>40</sup> Boedi Harsono, 1998. *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Menurut UUPA, Bandung-Jakarta.

pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya. Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan.

Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut "levering" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik("transfer of ownership").<sup>41</sup>

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.<sup>42</sup>

Menurut pendapat Hartono Soerjopratikno, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal 1320 KUHPerdata dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

1) persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri

2) kecakapan untuk mengadakan perikatan

---

<sup>41</sup> R. Subekti, 1996. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hal. 13.

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hal. 13.

3) pokok yang tertentu

4) sebab yang diperkenankan

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat UU memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.<sup>43</sup>

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPdata mengatakan : "Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPdata: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu : perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.

#### **b. Pengertian setelah berlakunya UUPA**

---

<sup>43</sup> Hartono Soerjopraktiknjo, 1992. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta, hal. 5.

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut. Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.<sup>44</sup>

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari

---

<sup>44</sup> Boedi Harsono, 1998. *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Djembatan, Jakarta.

jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia. Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (levering) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.<sup>45</sup>

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjual belikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.<sup>46</sup>

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan

---

<sup>45</sup> Saleh Adiwinata, 1999. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.

<sup>46</sup> Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria (Esa Study Club)*, hal.9.

(erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak persoonlijk (pribadi).")

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA). Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil,<sup>47</sup> Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat "zakelijk". Sehingga karena tak

---

<sup>47</sup> R. Susanto, 2005. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan I, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 26.

bersifat pribadi (persoonlijk) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.<sup>48</sup>

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (rechtshandelingen) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.

## **B. Tinjauan umum tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : " Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian dankarena undang-undang". Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUPerdara yang menyatakan bahwa :

---

<sup>48</sup> Sudargo Gautama, 1973. *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, hal. 124.

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih".

Para ahli memberikan pengertian mengenai perjanjian, diantaranya adalah menurut J. Satrio, yaitu :<sup>49</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan kata lain, perikatan adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.

Pengertian Perjanjian menurut Subekti adalah :

Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

---

<sup>49</sup> J. Satrio, 1996. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 2.

Dengan demikian perumusannya menjadi : "Perjanjian adalah suatu perbuatan hokum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, yakni dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :

- a) Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian itu timbul disebabkan adanya hubungan hokum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang terdiri dari pihak kreditor dan pihak debitor yang disebut sebagai subjek perjanjian. Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik atau bilateral. Artinya suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu.

Selain itu, pengertian perjanjian kredit menurut Salim H. S. adalah<sup>50</sup> Perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor, dimana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitor dan debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah :

- a) Adanya persetujuan dan/ atau kesepakatan;
- b) Dibuat bersama antara kreditor dan debitor;
- c) Adanya kewajiban debitor (mengembalikan kredit yang telah diterimanya, membayar bunga, dan biaya-biaya lainnya).

## **2. Unsur-unsur Perjanjian**

Jika suatu perjanjian diamati dan diuraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Unsur Esensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat

---

<sup>50</sup> Salim H. S., 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdara*, Raja Grafindo Persada, hal. 77.

penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formil.

b. Unsur *Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (ketentuan Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.<sup>51</sup>

### 3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

1. Asas kebebasan berkontrak, adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>51</sup> J. Satrio, *Op. Cit.* hal. 67-68.

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Jadi dari pasal tersebut 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. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang.
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam hukum perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Patrik Purwahid, 1986. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan UNDIP, Semarang, hal. 4.

2. Asas Konsensualisme adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>53</sup>

3. Asas Itikad Baik adalah orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sunt Servanda merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian. Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak

---

<sup>53</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Djambatan, Yogyakarta, hal. 20.

ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

Kepribadian Menurut asas ini, seorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Asas ini terdapat pada ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri pada atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.<sup>54</sup>

#### **4. Syarat-syarat sahnya Perjanjian**

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata

---

<sup>54</sup> Mucdarsyah Sinungan, 1990. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, hal. 42.

sepakat, KUH Perdata sendiri tidak mengaturnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan sebagai berikut:

1) Teori Kehendak (wilstheorie)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.

2) Teori Kepercayaan (vetrouwenstheorie)

Berdasarkan teori kepercayaan, kata sepakat dalam perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara obyektif oleh pihak yang lainnya.

3) Teori Ucapan (uitingstherie)

Dalam teori ini yang dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Jika dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4) Teori Pengiriman (verzenuingstheorie)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat jawaban kepada kreditur. Jika pengiriman dilakukan lewat pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel oleh kantor pos.

#### 5) Teori Penerimaan (ontvangstheorie)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur menerima kemudian membaca surat jawaban dari debitur, karena saat itu dia mengetahui kehendak dari debitur.

#### 6) Teori Pengetahuan (vernemingstheorie)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima tawarannya. Setelah mengetahui waktu terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud. Menurut R. Subekti meskipun demikian kebanyakan para sarjana berpendapat bahwa sepanjang tidak ada dugaan pernyataan itu keliru, melainkan sepantasnya dapat dianggap melahirkan keinginan orang yang mengeluarkan pernyataan itu, maka *vertrouwenstheorie* yang dipakai.<sup>55</sup>

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

c. Suatu hal tertentu, suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUH

---

<sup>55</sup> R. Subekti, 1992. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 252.

Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang bisa dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum, dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan sehingga tidak dapat dijadikan obyek perjanjian.

Ketentuan dalam pasal-pasal tersebut di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum, perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).

d. Suatu sebab yang halal, suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir untuk sahnya perjanjian. Melihat ketentuan dalam ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata).

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian, diperlukan formalitas tertentu, yaitu dengan putusan pengadilan.

## 5. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari dua (2) macam yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.

### a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUH Perdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu :

#### 1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

#### 2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

### 3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

### 4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

### 5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (consensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

### 6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

#### 7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

#### 8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUH Perdata Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

#### 9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD.

#### 10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campura adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contoh

perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gaungan sewa menyewa dan jual

beli).

#### b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memserahkan sesuatu.

Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu :

##### 1) *Zakelijk Overeenkomst*

*Zakelijk Overeenkomst* adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

##### 2) *Bevinds Overeenkomst*

*Bevinds Overeenkomst* adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.

Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

##### 3) *Liberatoir Overeenkomst*

*Liberatoir Overeenkomst* adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

#### 4) *Vaststelling Overeenkomst*

*Vaststelling Overeenkomst* adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).

### 6. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>56</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>57</sup>

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>58</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya,

<sup>56</sup> Salim HS, 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, hal 180.

<sup>57</sup> Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 74.

<sup>58</sup> Subekti, 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, hal. 146.

hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>59</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

---

<sup>59</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008. *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 12.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

### 3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>60</sup>

## **C. Tinjauan umum tentang Perjanjian dan Batalnya Perjanjian Menurut Islam**

### **1. Pengertian Perjanjian Menurut Islam**

Secara etimologi perjanjian (yang dalam bahasa Arab diistilahkan dengan Mu'ahadah Ittifa', Akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>61</sup>

Pada hakikatnya perjanjian berisi kehendak para pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan. Dengan demikian, sejak perjanjian dibuat, para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Pihak yang ingkar janji (wanprestasi) dapat dituntut oleh pihak lainnya untuk segera melaksanakan kewajibannya.

---

<sup>60</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, hal. 26.

<sup>61</sup> Chairuman Pasarbiru dan suhwardi K. Lubis, 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka lakukan.

## **2. Batalnya Perjanjian Menurut Islam**

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian, pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

a) Jangka waktu perjanjian telah berakhir;

Suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila sudah sampai pada waktu yang sudah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang diadakan para pihak.

Dalam Al-Qur'an Surat At Taubah ayat 4 menyebutkan yang artinya : "Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhlah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".

b) Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan;

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak yang lain pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian, pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

1) Jangka waktu perjanjian telah berakhir;

Suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila sudah sampai pada waktu yang sudah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hokum lain) batallah perjanjian yang diadakan para pihak.

Dalam Al-Qur'an Surat At Taubah ayat 4 menyebutkan yang artinya : "Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".

2) Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan;

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak yang lain menyimpang daripada yang telah diperjanjikan disebutkan dalam

Al-Qur'an Surat At Taubah ayat 7. Jika ada bukti kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan).

3) Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

#### **D. Tinjauan umum tentang Notaris dan PPAT**

##### **1. Pengertian Notaris**

Notaris adalah sebuah sebutan profesi untuk seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh pemerintah untuk melakukan hal-hal hukum, khususnya sebagai saksi penandatanganan pada dokumen. Bentuk profesi notaris berbeda-beda tergantung pada sistem hukum. Pekerjaan notaris dapat dilacak balik ke abad ke 2-3 pada masa roma kuno, di mana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato.

Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau *stenografer*. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia. Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga *eksekutif*, *legislatif*, ataupun *yudikatif*. Notaris diharapkan memiliki posisi netral,

sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral.

Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah.

Profesi notaris merupakan pejabat umum dalam menjalankan tugasnya terikat dengan peraturan undang-undang dan kode etik profesi. Kode etik notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kode etik profesi notaris, harus ditaati oleh setiap anggota yang terikat dengan perkumpulan itu.<sup>62</sup>

Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa, "Organisasi notaris menetapkan dan menegakkan kode etik notaris." Kemudian di dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia, yang ditetapkan berdasarkan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005, menyatakan :

---

<sup>62</sup> <http://www.informasiahli.com/2016/04/pengertian-notaris-dan-etika-profesi-notaris.html>. diakses pada tanggal 16 Januari 2025 pukul 13.00.

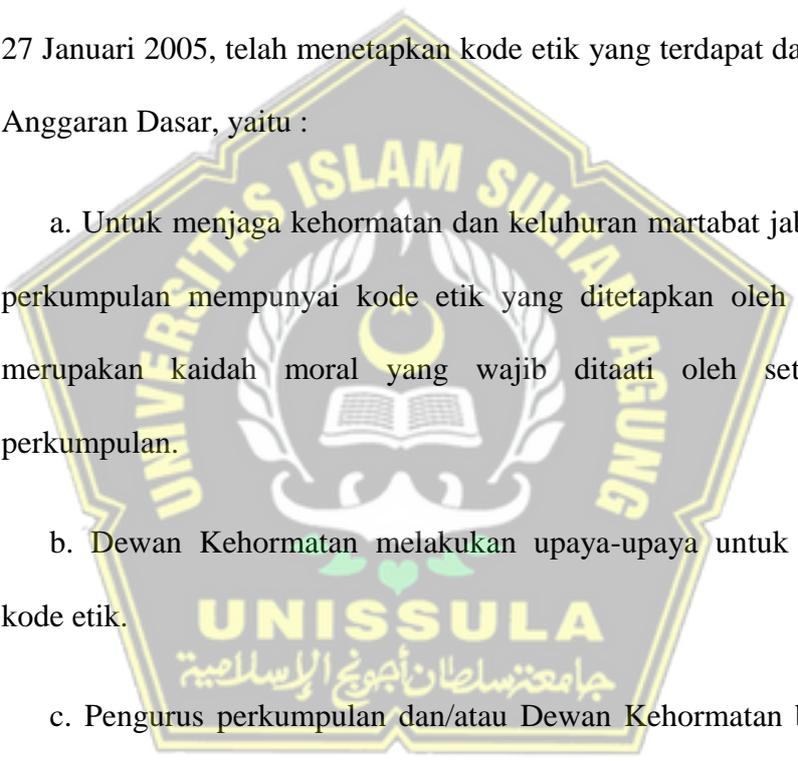
"Untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat jabatan notaris, perkumpulan mempunyai kode etik notaris yang ditetapkan oleh kongres dan merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan"

Notaris sebagai pengemban profesi adalah orang yang memiliki keilmuan dan keahlian dalam bidang ilmu hukum dan kenotariatan, sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan pelayanan, maka dari itu secara pribadi notaris bertanggung jawab atas mutu jasa yang diberikannya. Sebagai pengemban misi pelayanan, profesi notaris terikat dengan kode etik notaris yang merupakan penghormatan martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris khususnya, maka dari itu pengemban profesi notaris mempunyai ciri-ciri mandiri dan tidak memihak, tidak terpacu dengan pamrih, selalu rasionalitas dalam arti mengacu pada kebenaran yang objektif, spesialisitas fungsional serta solidaritas antar sesama rekan seprofesi.

Jabatan profesi notaris merupakan profesi yang menjalankan tugas sebagian kekuasaan negara khususnya di bidang hukum privat, di samping itu juga mempunyai peranan penting dalam pembuatan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian paling sempurna. Jabatan profesi notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka dari itu seorang notaris harus mempunyai perilaku baik yang dijamin oleh undang-undang, sedangkan undang-undang telah mengamanatkan pada perkumpulan untuk menetapkan kode etik profesi notaris. Perilaku notaris yang baik adalah

perilaku yang berlandaskan pada kode etik profesi notaris, dengan demikian kode etik notaris mengatur hal-hal yang harus ditaati oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya dan juga di luar jabatannya.<sup>63</sup>

Berdasarkan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada Kongres Luar Biasa di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005, telah menetapkan kode etik yang terdapat dalam Pasal 13 Anggaran Dasar, yaitu :

- 
- a. Untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat jabatan notaris, perkumpulan mempunyai kode etik yang ditetapkan oleh kongres dan merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan.
  - b. Dewan Kehormatan melakukan upaya-upaya untuk menegakkan kode etik.
  - c. Pengurus perkumpulan dan/atau Dewan Kehormatan bekerja sama dan berkoordinasi dengan Majelis Pengawasan untuk melakukan upaya penegakan kode etik. Kode etik notaris mengatur tentang kewajiban, larangan, dan pengecualian.

---

<sup>63</sup> Agus Santoso, 2014. *Hukum, Moral, Dan Keadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 23.

## **2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tak berbeda dengan notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peranan penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Perundang-undangan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai 84 perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan; Jika dicermati, peranan notaris dan PPAT sama pentingnya.

Selain kesamaan urgensi, juga terdapat kesamaan kualifikasi. Pendapat ini didasari beberapa hal, yaitu: Pertama, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum. Pasal 1 butir 1 Peraturan Perundang-undangan Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan pasal tersebut, profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum sebagaimana halnya dengan notaris.

### **3. Akta Otentik**

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan:

" Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Pejabat Umum yang dimaksud adalah Pejabat Publik yang karena kedudukan dan tugasnya diberikan kekuasaan membuat perjanjian-perjanjian bagi kepentingan masyarakat dalam lapangan hukum perdata,

Pejabat Umum dalam artian yang konkrit adalah yang dimaksud dengan Notaris.

Mengenai akta Otentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi :

"Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu"

Menurut G.H.S. Lumban Tobing apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- a. Akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "di hadapan" (tenoverstaan) seorang pejabat umum. Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan secara tegas, seperti Notaris, Panitera, Juru Sita, Hakim, Pegawai Catatan Sipil, Kepala Daerah, dan lain-lain. Suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.

b. Akta yang dibuat oleh pejabat (akta relaas); dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris sendiri di dalam jabatannya (Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas, Akta Undian).

c. Akta yang dibuat dihadapan (akrenoverstaan) pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (partij akten) ; merupakan akta yang berisi keterangkanketerangan dari pihak lain yang berkepentingan agar keterangan tersebut disampaikan kepada Notaris yang menjalankan jabatannya yang kondisinya dinyatakan/dituangkan dalam akta otentik (Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Kredit).

Demikian pula mengenai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta di bidang hukum perdata berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 28 Peraturan Jabatan Notaris (Sib. 1860 No. 3), dengan ancaman kehilangan sifat autentik dari akta itu atau ancaman hukuman denda terhadap notaris yang membuat akta tersebut.

Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Untuk mengetahui pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik atau yang dihadapannya

dapat dibuat akta autentik, kita melihatnya pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 No. 3) yang berbunyi :

" Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta outentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain".

Kewenangan notaris yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitasnya meliputi 4 (empat) hal, Notaris harus berwenang sepanjang :

- a. Menyangkut akta yang dibuatnya;
- b. Mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- c. Mengenai tempat dimana akta dibuat;
- d. Mengenai waktu pembuatan akta itu.

Apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi, maka akibatnya akta yang bersangkutan tidak otentik atau kehilangan nilai otentisitasnya dan hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dengan bantuan notaries para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Otensitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik.

Akta yang dibuat oleh notaries mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat

oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan:

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

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara ini, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua, yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat relaas atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta ini disebut juga akta yang dibuat oleh (*door*) notaris (sebagai pejabat umum).

Akta notaris dapat juga berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi, karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu di

konstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta ini disebut pula akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris.<sup>64</sup>

Di dalam semua akta ini notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain.

Dalam golongan akta yang dimaksud pada sub 2 termasuk akta-akta yang memuat perjanjian hibah, jual beli dan Pengikatan Jual beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa dan lain sebagainya.<sup>65</sup> Di dalam akta partij ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana yang dicantumkan dalam akta.

Perbedaan di antara kedua golongan akta itu, dapat di lihat dari bentuk akta-akta itu. Dalam akta partij, dengan diancam akan kehilangan otensitasnya atau dikenakan denda, harus ditandatangani oleh para pihak atau para pihak yang bersangkutan, misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh dan lain sebagainya, keterangan tersebut harus dicantumkan oleh notaris dalam akta itu dan keterangan itu

---

<sup>64</sup> Dalam Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg, 1868 BW) dapat disimpulkan bahwa akta otentik dapat dibagi menjadi (1) akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal akte*) dan (2) akta yang dibuat oleh para pihak (*partijakte*).

<sup>65</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Aji Pranoto tanggal 10 Desember 2024.

dalam hal ini berlaku sebagai pengganti tanda tangan (*surogaar anda tangan*).

Didasarkan hal tersebut menurut penulis, maka untuk akta partij penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Untuk akta relaas tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu. Misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam Perseroan Terbatas orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka cukup notaris menerangkan di dalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting, dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta itu. Kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijk akte*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta, palsu, dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenankan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

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

- a. Tanggal dari akta itu;
- b. Tanda tangan-tanda tangan yang ada dalam akta itu;
- c. Identitas dari orang-orang yang hadir (*Comparanten*);

Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri. Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, ialah :

- a. Komparisi

Komparisi adalah yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris, dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

- b. Badan dari Akta

Badan Akta memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat) dan lain-lain.

- c. Penutup

Adalah bagian akta yang mempunyai rumusan tersendiri Di dalam komparasi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada notaris, umpamanya apakah untuk dirinya sendiri menghadap alauu sebagai wakil dari orang lain, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa tidak mempunyai Kemampuan melakukan tindatan hukum sendiri, atau sebagai pengampu (*curatele*) dalam hal yang diwakili itu ditaruh di bawah pengampuan (*under curatele*); ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa.

Dalam hal-hal tersebut di atas harus disebutkan atas dasar apa *curator* bertindak untuk mewakili orang lain, sedangkan nama, jabatan dan tempat tinggal orang yang diwakilinya itu harus disebutkan dengan jelas, apabila dasar perwakilan itu suatu surat kuasa, maka harus dibedakan antara surat kuasa di bawah tangan dan surat kuasa notaris (*notariel*).

Notaris yang bersangkutan harus yakin lebih dahulu bahwa surat kuasa itu diberi materai yang cukup menurut Undang-Undang Bea Materai, yaitu Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985. Hari, tanggal dan tahun dari akta biasanya disebutkan pada permulaan komparasi, tetapi ada juga notaris yang mempunyai kebiasaan untuk menyebutkannya dalam penutup akta. Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para menghadap. Misalnya dalam akta pengikatan jual beli, maka dalam badan dan akta itu disebutkan apa yang dikehendaki oleh menghadap.

Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat di mana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi instrumentair. Biasanya dalam komparasi nama-nama saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk kepada nama-namanya yang akan disebut di bagian akhir akta ialah di bagian penutup.

Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan sesudah itu ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan notaris.

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

a. Akta otentik

Merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta ini. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi Hakim itu merupakan "Bukti Wajib/Keharusan" (*Verplicht Bewijs*).

Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa Akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Oleh

karena itulah maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah, formil maupun materil (*Uitwendige, formiele, en materiele bewijskracht*).

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan bagi Hakim merupakan "Bukti Bebas" (*Vrije Bewijs*) karena akta di bawah tangan ini baru mempunyai kekuatan bukti materil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedang kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu.

Dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu. Tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut : <sup>66</sup>

1) Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*)

Adalah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

2) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*),

---

<sup>66</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Aji Pranoto tanggal 10 Desember 2024.

Kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

3) Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*),

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

Tiap-tiap akta Notaris/PPAT dapat dinilai sampai dengan kekuatan pembuktiannya dan bagaimana perbandingan dari kekuatan pembuktian yang tersimpul di dalamnya, disini akta Notaris/PPAT akan menjadi persoalan apabila obyek yang dimuat dalam akta tersebut disengketakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dalam suatu akta notaris menurut penulis telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat ;

- a) Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;

d) Suatu sebab yang halal.

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perwujudan kehendak tersebut. Selain hal tersebut perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang.

Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan istilah "semua" pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bersama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah "semua" itu, terkandung suatu asas yang dikenal dengan *asas partij autonomie*.

Dengan istilah "secara sah" pembentuk undang-undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan secara sah di sini ialah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh (Pasal 1320 KUHPerdara).

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

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

Isi perjanjian ialah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu. Kepatuhan adalah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Kebiasaan adalah yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara berlainan dengan yang terdapat dalam Pasal 1347 KUHPerdara. Kebiasaan yang tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdara bersifat umum, sedangkan yang disebut Pasal 1327 KUHPerdara ialah kebiasaan yang hidup di tengah masyarakat.

Yang dimaksud dengan undang-undang di atas adalah undang-undang pelengkap, undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar para pihak.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui akibat-akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah:

- a. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus,
- b. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

Urutan isi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdata, mengenai keputusan peradilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi sebagai berikut :

- a) Isi perjanjian;
- b) Undang-undang;

c) Kebiasaan;

d) Kepatuhan.

Perjanjian adalah sumber dari perikatan yang dibuat secara sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, pengikatan jual beli tanah sebagai perjanjian obligator yang mengandung hak dan kewajiban dari pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban itu dituangkan dalam suatu perjanjian disebut sebagai prestasi. Pada pasal 1234 BW terdapat tiga bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan jenis perjanjian dengan prestasi yaitu berbuat sesuatu. Dalam perjanjian untuk berbuat sesuatu maka prestasi yang dimaksud adalah tindakan debitur dimana debitur diwajibkan untuk melakukan suatu tindakan tertentu sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian antara debitur dan kreditur. Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Debitur juga dapat dikatakan telah alpa atau lalai atau ingkar janji. Dengan kata lain, wanprestasi adalah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan. Adapun wanprestasi atau ingkar janji atau memenuhi perikatan ada empat macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk memenuhi perikatan
- b. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam pelaksanaan perjanjian tidak bejalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu salah satu pihak dengan tidak memenuhi prestasi mengakibatkan terjadinya ingkar janji. Bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara lain: keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak yang menjual menyewakan atau menjadikan jaminan hutang obyek jual beli kepada pihak lain, tidak menyerahkan bukti tanda tanah disebut juga seertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli.

Dari uraian diatas baik pihak penjual maupun pihak pembeli berpotensi melakukan wanprestasi. Akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hokum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk dapat membeikan kepastian hokum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak.

Untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli maka para pihak harus memperlihatkan janji-janji yang termuat dalam klausul-klausul yang telah disepakatai dengan menyatakan secara jelas kewajiban dan hak masing-masing pihak.

Suatu perjanjian lebih baik untuk dibuat dihadapan pejabat yang berwenag yang ditunjuk oleh undang-undang. Kaitanya dengan ini disarankan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris. Walaupun pengikatan jual beli dimungkinkan dibuat diantara para pihak dengan dihadiri oleh dua orang saksi dan itupun mempunyai kekuatan hokum yang sah. Namun bila terjadi pekara dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaries sebagai pejabat yang berwenang kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Para pihak juga dapat menyatakan dalam klausul perjanjian pengikatan jual beli mengenai adanya denda setiap keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli atau keterlambatan penyerahan obyek perjanjian jika pihak pembeli telah memenuhi pembayaran harga jual beli.

Syarat pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui adanya cacat, dan tidak mengetahui bahwa penjualnya bukan pemilik sah. Dalam perjanjian jual beli, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Jika ada yang dirugikan, maka hak-hak pembeli beritikad baik harus dilindungi.

Berikut beberapa contoh syarat pembeli beritikad baik:

- Pembelian tanah dilakukan melalui pelelangan umum
- Pembelian dilakukan di hadapan PPAT
- Pembelian tanah milik adat dilakukan secara tunai dan terang di hadapan Kepala Desa/Lurah setempat
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
- Pembeli tidak mengetahui adanya cacat cela di dalam barang yang dibeli
- Pembeli tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik
- Itikad baik merupakan asas hukum dalam hukum perdata yang berkaitan dengan kejujuran, niat baik, dan ketulusan hati.

Selain hal-hal tersebut diatas baik pihak penjual maupun pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat melakukan upaya hukum baik secara preventif maupun refrensif, adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain :

a. Perlindungan terhadap pihak penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon kepada penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek yang diperjanjikan dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan

jaul beli hak atas tanah yang telah dibuat yang disertai dengan syarat batal. Apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

b. Perlindungan terhadap pihak pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/ bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli dapat meminta supaya sertifikat atau bukti kepemilikan tanda hak milik atas tanah tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakatai oleh penjual dan pembeli.

Pihak pembeli meminta kepada pihak penjual untuk menjamin bahwa obyek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, dan jika diketahui pada obyek perjanjian terdapat tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada pada pihak penjual. Selain itu pihak pembeli meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak adapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Bilamana terjadi perkara selama perjanjian pengikatan jual beli masih berlangsung dapat diselesaikan dengan mengajukan upaya hukum represif antara lain :

- a. Mengirimkan surat peringatan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan dan dinyatakan telah lalai melaksanakan kewajibannya. Somasi diatur dalam pasal 1238 BW.

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

- b. Mengajukan ke pengadilan yang intinya, mmeminta pengadilan untuk :

- 1) Menyatakan melakukan pihak yang wanprestasi benar melakukan wanprestasi;
- 2) Menghukum yang wanprestasi untuk melakukan salah satu dari lima kemungkinan :

- a) Pembatalan perjanjian
- b) Melaksanakan perjanjian
- c) Membayar ganti rugi yang diminta
- d) Melaksanakan perjanjian sekaligus membayar ganti rugi, atau

- e) Membatalkan perjanjian sekaligus membayar ganti rugi
- 3) Meletakkan sita jaminan atas harga benda dalam hal ini adalah penjual atau/pemilik hak yang dimiliki dengan alasan-alasan yang jelas.

Yang dimaksud dengan ganti rugi pada pasal 1245 dan pasal 1246 BW adalah biaya ganti rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak, rugi adalah berkurangnya/hapusnya harta kekayaan maupun kerusakan barang-barang yang diakibatkan oleh kelalaian salah satu pihak dalam perjanjian, dan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang telah dibayangkan sebelum bilamana perjanjian sudah dilaksanakan dan tidak terjadi wanprestasi. Adapun besarnya ganti rugi dapat ditentukan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Selain itu perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat bergantung kepada kekuatan dan pengikatan jual beli yang dibuat. Jika perjanjian pengikatan jual beli dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungan sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan sedangkan apabila dibuat dihadapan notaries, maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat dihadapan notaries, 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.

## **B. Pertimbangan Hukum dari Hakim atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Perkara Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg**

Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatalkannya" (Pasal 1449 KUHPerd), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUHPerd), "pernyataan batal" (Pasal 1451-1452 KUHPerd), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerd), "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerd).

Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama

mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).<sup>67</sup>

Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal tergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu:<sup>68</sup>

- a. Adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak;
- c. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
- e. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

---

<sup>67</sup> Herlina Budiono, Kebatalan Di Bidang Kenotariatan, Makalah yang disampaikan pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, tanggal 25-26 Januari 2006.

<sup>68</sup> J. Satrio, 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 5.

Setelah ditentukan, bahwa gejala yang dhadapi adalah suatu perjanjian, maka kita masih harus menentukan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.<sup>69</sup>

Dengan batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah:<sup>70</sup>

a. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiaptiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus;

---

<sup>69</sup> Rutten dan Purwahid Patrik, 1996. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 46.

<sup>70</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Aji Pranoto tanggal 10 Desember 2024.

b. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum

terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) versi, yaitu:

a. Akta Pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai: Pengikatan Jual Beli Belum Lunas)

b. Akta Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara LUNAS, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat (biasa disebut sebagai: Pengikatan Jual Beli Lunas).

Jika bentuknya adalah Pengikatan Jual Beli Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan Pengikatan Jual Beli Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual

kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan".

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdota).

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Pengikatan Jual Beli, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam Pengikatan Jual Beli, maka yang ditandatangani hanyalah akta Pengikatan Jual Beli saja.

Dalam kasus diatas, tampaknya Kuasa untuk menjual tersebut masuk sebagai klausul di dalam PJB. Sebelum penandatanganan PJB, Notaris membacakan dan menjelaskan isi dari akta untuk kemudian ditandatangani oleh Saudara dan pembeli sebagai tanda telah mengerti, saling setuju dan sepakat.

Untuk jenis akta Pengikatan Jual Beli Lunas, Kuasa Menjual yang terdapat di dalam akta Pengikatan Jual Beli Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari Pengikatan Jual Beli Lunas, maka dalam hal akta Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses Pengikatan Jual Beli Lunas, yang dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya.

Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta Pengikatan Jual Beli tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Namun demikian, jika sudah dibalik nama, berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat dihadapan notaries, 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.

Seperti yang penulis uraikan pada sebelumnya bahwa perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan secara dibawah tangan dan akta otentik namun memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda.

a. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian keluar seperti akta otentik yang dapat membuktikan sendiri keabsahannya dan mempunyai kekuatan pembatalan formal hanyameliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1875 BW "Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik dan dengan demikian berlakunya ketentuan pasal 1871 BW untuk tulisan itu".

b. Akta otentik

Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yaitu :

1) Kekuatan Pembuktian Formal

Segala hal yang tertuang dalam akta otentik adalah ucapan para pihak sendiri dihadapan notaries/pegawai umum. Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa notaries/pegawai umum yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan dalam akta.

2) Kekuatan Pembuktian Material

Dalam pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

3) Kekuatan Pembuktian Keluar

Yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tertulis dalam akta itu yang kedua belah pihak telah menghadap pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Dan pihak ketiga atau siapapun wajib mengakui kebenaran akta tersebut sampai dibuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, demi kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli secara tertulis dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari dan dapat dijadikan alat pembuktian.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa dalam teori perjanjian, keadilan hukum, dan kepastian hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah :

a. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus;

b. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi pihak pembeli pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang
  - a. Perlindungan terhadap pihak penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon kepada penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek yang diperjanjikan dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat yang disertai dengan syarat batal.

Apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

b. Perlindungan terhadap pihak pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli dapat meminta supaya sertifikat atau bukti kepemilikan tanda hak milik atas tanah tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakatai oleh penjual dan pembeli.

2. Pertimbangan Hukum dari Hakim atas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Perkara Nomer 154/Pdt.G/2022/PN.Smg

Menurut penulis sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku seperti yang dipaparkan penulis sebelumnya, dimana dalam kasus ini sebagai berikut :

- a. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiaptiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.
- b. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang

telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

## **B. Saran**

1. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif dan jika ada permasalahan dikemudian hari maka akta otentik itu bisa dipakai buat alat Pembuktian di pengadilan.
2. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.P. Parlindungan, 2004. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Bambang Sunggono, 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003. *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung-Jakarta.
- Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria* (Esa Study Club).
- Hans Kelsen, 2011. *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung.
- Harun Al Rashid, 1987. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Hartono Soerjopraktiknjo, 1992. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta.
- Herlien Budiono, 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H. Lili Rasjidi dan Ira Tahinia Rasjidi, 2004. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman Sudiyat, 1998. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN.
- J. Satrio, 1996. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- K. Wantjik Saleh, 2000. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kahar Mansyur, 1985. *Membina Moral dan Akhlak*, Katam Mulia, Jakarta.
- L.J Van Apeldoorn, 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.

- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Agraria dan Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti, 1988. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- R. Susanto, 2005. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan I, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rutten dan Purwahid Patrik, 1996. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung.
- Saleh Adiwinata, 1999. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1973. *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung.
- Wiryono Prodjodikoro, 2003. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, PT. Dina Aksara, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hukum Barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetbook/Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Pasal 1 angka (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi merupakan satuan bidang yang terbatas.

### C. Jurnal

Damew, 2020. "Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang", Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum, No. 3, Vol 1.

Dewi, 2020. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris", Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), No. 6, Vol. 2, hal 427–439.

Dindin Abdul Muiz Lidinillah, 2011. "Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar", Jurnal Elektronik, hal. 2.

Hadi Kusmanto, 2014. "Pengaruh Berpikir Kritis Terhadap Kemampuan Siswa Dalam Memecahkan Masalah Matematika Studi Kasus Di Kelas VII SMP Wahid Hasyim Moga", Eduma: Mathematics Education Learning and Teaching, No.1, Vol. 3, hal. 96.

Moh. Irmawan Jauhari dkk, 2021. "Problematika Pembelajaran Daring Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Magetan", Journal of Education and Religious Studies, No.1, Vol.1, hal. 10.

Parmitasari, 2016. "Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir", Jurnal Yuridis, No. 3, Vol. 1, hal 20–36.

Permana, 2017. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, No. 5, Vol. 3.