

PELAKSANAAN PEMBATALAN PERJANJIAN

PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

(Studi di Kantor Notaris Malang).

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

Anindia Eka Devi Agustyn

NIM. 0710110001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2011

LEMBAR PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH
(Studi di Kantor Notaris Malang).**

Oleh :

ANINDIA DEVI EKA AGUSTYN

NIM. 0710110001

Disetujui pada tanggal :

Oleh :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suharingsih, S.H., S.U.
NIP. 19500526 198002 2 001

Sentot Prihandajani Sigito, S.H., M.Hum.
NIP. 19600423 198601 1 002

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.

NIP : 19611112 198601 2 001



LEMBAR PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH
(Studi di Kantor Notaris Malang).**

Oleh :

ANINDIA EKA DEVI AGUSTYN

NIM. 0710110001

Skripsi ini telah di setujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.

Sentot Prihandajani Sigito, S.H., M.Hum.

NIP . 19500526 198002 2 001

NIP. 19600423 198601 1 002

Ketua Majelis

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Adum Dasuki, S.H., M.S.

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.

NIP. 19480522 197803 1 002

NIP. 19611112 198003 2 001

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.

NIP. 19591216 1985 03 1 001



KATA PENGANTAR

Tiada kata yang patut penulis ucapkan selain puja dan puji syukur kepada Allah Yang Maha Rahman dan Rahim. Dengan limpahan berkah dan rahmatnya-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Kantor Notaris)” dengan baik.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, pengarahan, bimbingan serta dorongan semangat. Adapun pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Brawijaya.
3. Ibu Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing I atas bimbingan serta motivasinya, petunjuk, ilmu, kesabaran dalam membimbing Penulis.
4. Bapak Sentot Prihandajani Sigito, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II atas bimbingan serta motivasinya, petunjuk, ilmu, kesabaran dalam membimbing Penulis.
5. Seluruh Dosen dan Staf Pengajaran Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Brawijaya.
6. Notaris Hendro Winata S.H., Ita Kristiana S.H., MKN dan Tuminem S.H., yang telah memberikan arahan tentang jalannya penelitian skripsi ini sehingga bisa berjalan lancar.

7. Orangtua tercinta, Papa dan Mama yang tiada henti-hentinya memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dukungan, biaya serta doanya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Adik-adik tercinta, Dwi Ayu Septia Ningrum dan Rama Anugerah Prastowo untuk semangat serta doanya.
9. Yang tercinta, Moch. Syaiful Rizal untuk semangat, kesabaran, motivasi, bantuan, serta doanya.
10. Sahabat tercinta, Keen In Putri Asmoro dan Krisna Setyowulan untuk semangat, bantuan, serta doanya.
11. Teman-teman Fakultas Hukum,
12. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik membangun akan selalu penulis harapkan agar dapat diperbaikinya skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini, penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat, pengetahuan bagi semua pihak.

Malang, 18 Mei 2011

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan..... i

Lembar Pengesahan..... ii

Kata Pengantar..... iii

Daftar Isi..... v

Daftar Lampiran..... ix

Abstraksi..... x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Rumusan Masalah..... 9

C. Tujuan Penelitian..... 9

D. Manfaat Penelitian..... 10

E. Sistematika Penulisan..... 11

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....15

1. Perjanjian sebagai sumber perikatan..... 15

2. Unsur dan syarat sahnya perjanjian..... 17

3. Bentuk-bentuk perjanjian dalam akta pengikatan jual beli..... 18

3.1 Perjanjian konsensuil obligatoir..... 18

3.2 perjanjian pokok dan perjanjian bantuan..... 20

4. Sumber-sumber Hukum Perikatan..... 21

5. Tempat pengaturan Hukum Perikatan..... 22

6. Hapusnya Perikatan..... 23

B. Tinjauan Umum tentang Pengikatan Jual Beli..... 24

1. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli..... 24

2. Pengikatan jual beli..... 26

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah..... 28

1. Pengertian tentang jual beli tanah..... 28

2. Pengertian jual beli tanah sebelum UUPA..... 29

3. Pengertian jual beli tanah setelah UUPA.....	31
D. Tinjauan Umum tentang Notaris dan PPAT.....	35
1. Pengertian Notaris.....	35
2. Sejarah terbentuknya UU No. 30 Tahun 2004 UUJN	36
3. Dasar hukum Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia.....	39
4. Notaris di Indonesia.....	40
5. Bidang pekerjaan, kewajiban dan tanggung jawabnya.....	41
6. Kewajiban Notaris.....	42
7. Tanggung jawab Notaris.....	43
8. Pengertian PPAT.....	44
E. Akta Otentik.....	45
F. Tinjauan Umum Tentang Akta,.....	46
1. Pengertian akta atau surat.....	46
2. Macam-macam akta.....	47
3. Bentuk-bentuk akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris...49	
4. Kekuatan pembuktian akta.....	51
G. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan.....	53
1. Pengertian pembatalan.....	53

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian.....	55
B. Pendekatan penelitian.....	55
C. Lokasi penelitian.....	56
D. Jenis dan sumber data.....	57
E. Teknik pengumpulan data.....	59
F. Populasi, sampel dan responden.....	60
G. Metode analisa data.....	61
H. Definisi operasional.....	61

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....	64
1. Terbentuknya Lembaga Notaris	64
2. Notaris di Malang.....	65
3. Peran Notaris dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli tanah.....	73

B. Akibat Hukum Dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	74
1. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah	79
2. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga	85
3. Perlindungan hukum bagi pemenuhan asas publisitas	86
C. Upaya Yang Ditempuh Para Pihak Dalam Menghendaki Pembatalan Perjanjian.....	86
1. Tentang kewajiban penjual	87
2. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah	91
3. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli tanah	92
4. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.....	94
5. Upaya yang ditempuh untuk membatalkan pengikatan jual beli tanah	96
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....	102
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi.....
2. Surat Keterangan Penelitian di Kantor Notaris Hendro Winata S.H.....
3. Surat Keterangan Penelitian di Kantor Notaris Ita Kristiana S.H, MKN.....
4. Surat Keterangan Penelitian di Kantor Notaris Tuminem, S.H.....
5. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....
6. Surat Kuasa Jual.....
7. Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....
8. Akta Jual Beli Tanah.....
9. Kartu Bimbingan Skripsi.....



ABSTRAKSI**PELAKSANAAN PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi di Kantor Notaris Malang).****Disusun oleh : Anindia Eka Devi Agustyn, Nim : 0710110001****Pembimbing : 1. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.****2. Sentot Prihandajani Sigit, S.H., M.Hum.**

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dibuatnya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bagaimana upaya yang ditempuh oleh para pihak dalam melaksanakan pembatalan perjanjian serta penyelesaian masalah yang dihadapinya. Tujuan penelitian ini yang pertama adalah untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah, yang kedua untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang ditempuh dalam pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Teknik pengumpulan data adalah dengan cara wawancara mengenai pendapat Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem dalam membuat perjanjian dan pembatalan perjanjian oleh para pihak. Teknik analisis yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu dengan cara menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti di lapangan kemudian diambil kesimpulan dan kejelasan yang merupakan hasil analisis berdasarkan kenyataan dari permasalahan. Dalam penelitian ini dapat disimpulkan untuk pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi di Kantor Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem tahun 2010 berjumlah 24 (duapuluh empat) akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat. Sedangkan untuk pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tahun 2010 berjumlah 6 (enam) kasus pembatalan. Terhadap akibat hukum dibuatnya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah para pihak dapat dikenakan sanksi berupa denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatan, apabila denda dari keterlambatan belum juga dibayar oleh pihak pembeli maka perjanjian pengikatan jual beli dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan maupun dapat dinyatakan batal demi hukum apabila dalam klausula perjanjian telah dicantumkan "batal demi hukum". Upaya-upaya yang ditempuh oleh para pihak dalam melaksanakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah serta penyelesaian masalah yang dihadapinya adalah para pihak menghadap kepada Notaris untuk melakukan pemberesan, pembebasan dan pembebanan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dengan demikian para pihak menyatakan mencabut serta menyatakan tidak berlaku, bentuk pembatalan bisa dengan kesepakatan para pihak maupun dengan akta pembatalan, wujud dibuatnya akta pembatalan biasanya diperlukan untuk tanah yang belum bersertifikasi dan adanya pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan hukum antara individu-individu yang merupakan subyek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Salah satu hubungan hukum di lapangan hukum keperdataan disebut perjanjian atau persetujuan atau kontrak.

Terdapat 3 (tiga) golongan penduduk di Bumi dalam melakukan perjanjian berdasarkan waris yaitu golongan Eropa, Timur Asing dan Bumiputra. Golongan Eropa untuk membuat keterangan waris dibuat oleh Notaris, sedangkan golongan Timur Asing bagi India/Arab harus dibuat ke Balai Harta Peninggalan dan Timur Asing bagi golongan Tionghoa dan Jepang dibuat oleh Notaris, sedangkan Bumiputra (Indonesia) dibuat oleh Lurah disahkan oleh Camat. Tiga golongan itu dapat bertindak dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli setelah surat keterangan waris dibuat oleh Lembaga Hukum yang berwenang untuk membuat surat keterangan waris.

Perjanjian pengikatan jual beli termasuk kedalam perjanjian konsensuil obligatoir (Pasal 1458 KUHPerduta) artinya perjanjian jual beli dianggap terjadi apabila para pihak sepakat tentang barang dan harga. Pada saat terjadinya perjanjian jual beli timbul hak dan kewajiban, akan tetapi belum

memindahkan hak milik atas obyek. Peralihan hak milik hanya terjadi dengan cara penyerahan.

Demikian perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah suatu perjanjian konsensuil obligatoir dengan tidak mengurangi baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian, maupun asas-asas hukum perjanjian sebagaimana telah diuraikan diatas.

Setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 BW yang terdiri dari 4 (empat) unsur :

- a. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dengan adanya kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian serta tidak ada unsur paksaan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terkait dengan kedewasaan seseorang yang menurut ketentuan Pasal 330 BW, sudah menikah menurut ketentuan Undang-Undang No.1 Tahun 1974 dan tidak dibawah pengampuan).
- c. Suatu hal yang tertentu, yaitu terkait adanya obyek yang diperjanjikan oleh para pihak.
- d. Kausa yang halal, selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan”.

Keempat unsur tersebut harus terpenuhi agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak “sah” menurut hukum. Dalam ketentuan tersebut terdapat 2 (dua) unsur yang harus dipenuhi yaitu unsur subyektif terdapat pada ayat 1 dan 2, apabila salah satu unsur subyektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya terhadap perjanjian itu “dapat dibatalkan”. Sedangkan unsur obyektif terdapat pada ayat 3 dan 4, apabila salah satu unsur obyektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya terhadap perjanjian tersebut adalah “batal demi hukum”.

Setelah ketentuan Pasal 1320 mengenai sahnya perjanjian terpenuhi maka perjanjian akan mengikat seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan bunyi Pasal tersebut sangat jelas terkandung asas:

- a. Pada ayat pertama mengandung asas konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika ada kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;
- b. Pada ayat kedua dinyatakan bahwa persetujuan tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak dan berdasarkan Undang-undang;
- c. Pada ayat ketiga terdapat asas itikad baik. Artinya semua persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Setelah unsur sahnya perjanjian Pasal 1320 dan 1338 BW terpenuhi, maka seseorang bisa melakukan perjanjian pengikatan. Perjanjian pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas jual beli tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yaitu akta Notaris, sehingga perjanjian pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan suatu perbuatan hukum untuk mengesahkan apa yang telah disepakati oleh para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli ini termasuk dalam kategori *Partij Akta* atau akta pihak yaitu akta yang dibuat para pihak di hadapan Notaris, yang berisi suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan

yang dilakukan pihak lain di hadapan Notaris dan dapat digugat (tanpa menuduh akta itu palsu) dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta tersebut adalah tidak benar.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah berbeda dengan akta jual beli tanah, yang membedakan adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat karena belum lunasnya terhadap pembayaran obyek tanah tersebut oleh pihak pembeli dan pihak pembeli belum memiliki uang untuk melakukan balik nama atas sertifikat tersebut, untuk pelaksanaan perjanjiannya dilakukan di Kantor Notaris. Sedangkan untuk akta jual beli tanah dibuat karena pihak pembeli sudah melunasi harga obyek jual beli tersebut dan pihak pembeli sudah memiliki uang untuk balik nama beserta pembayaran pajak atas balik nama sudah menjadi tanggungan pihak pembeli, maka dengan demikian peralihan hak milik secara yuridis sudah berpindah kepada pihak pembeli, untuk pelaksanaannya dilakukan di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan Pasal 21 PP. No.24 Tahun 1997.

Berdasarkan penelitian di Kantor Notaris dapat diketahui bahwa bahwa setiap orang yang sudah memenuhi umur 21 (dua puluh satu) tahun menurut Pasal 330 BW dan atau telah menikah sudah dianggap cakap menurut ketentuan BW. Cakap melakukan perbuatan hukum untuk membuat perjanjian dan mengadakan perjanjian dengan siapapun terbatas hanya bagi Warga

Negara Indonesia (WNI). Karena hanya WNI saja yang boleh memiliki hak milik berdasarkan Pasal 21 ayat 1 UUPA.¹

Setelah ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai sahnyanya perjanjian terpenuhi maka perjanjian itu akan mengikat bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Undang-Undang yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek di Notaris ada dua macam yaitu perjanjian pengikatan jual beli secara tunai dan perjanjian pengikatan jual beli secara bertahap. Subyek pengikatan jual beli secara tunai dan bertahap syaratnya yaitu untuk pihak penjual maupun pihak pembeli harus Warga Negara Indonesia (WNI), apabila sudah menikah harus ada persetujuan suami atau istri, apabila belum menikah dan sudah cakap bisa bertindak atas diri sendiri. Obyeknya adalah tanah. Adapun yang membedakan pengikatan jual beli secara tunai dan bertahap itu terdapat pada klausula Pasal 2 (dua) dalam perjanjian pengikatan jual beli yang menjelaskan masalah pembayaran akan dilakukan secara tunai atau secara bertahap.

Mengenai pembayaran secara bertahap yang penulis jadikan penelitian ini, para pihak penjual dan pihak pembeli mengadakan perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terkait dengan kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian. Maka dalam setiap perjanjian yang tercantum dalam klausula tiap Pasal akan mengikat sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak (Pasal 1338 BW).

¹ Hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata.

Dalam penelitian ini para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah secara bertahap dengan jangka waktu pembayaran selama 4 (empat) atau 5 (lima) kali angsuran (sesuai dengan keinginan para pihak). Apabila angsuran selama jangka waktu yang telah ditentukan tidak dibayar maka pihak pembeli akan dikenai sanksi yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan, yaitu dengan membayar denda atas keterlambatan pembayaran. Apabila selama berkali-kali pembayaran angsuran tidak dilakukan beserta denda karena keterlambatan belum juga dibayar maka perjanjian pengikatan tersebut akan dinyatakan batal demi hukum, namun apabila dalam klausula perjanjian tidak ditentukan mengenai akibatnya maka terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak.

Sedangkan untuk pembayaran secara tunai apabila terjadi wanprestasi atas perjanjian tersebut, maka pihak pertama (penjual) mengambil alih dan membuat kuasa khusus (substitusi) untuk mengosongkan obyek tanah tersebut dan perjanjian pengikatan jual beli secara tunai tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah secara bertahap, mengenai obyek tanah secara *de facto* adalah milik penjual, karena pembayaran masih belum dilunasi oleh pihak pembeli. Pihak pembeli baru bisa memiliki obyek tanah setelah pembayaran telah dibayar lunas. Agar peralihan haknya berpindah maka dibuat akta jual beli yang berfungsi sebagai akta balik nama oleh pihak pembeli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dengan dibuatnya akta jual beli maka peralihan hak akan berpindah kepada pihak pembeli.

Dalam suatu perjanjian pengikatan tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat semua perjanjian pengikatan dapat mengalami pembatalan baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah Pengadilan. Misalnya dalam kondisi tertentu yaitu sebelum para pihak mengadakan perjanjian pengikatan maka Notaris harus meneliti atas kebenaran dan keaslian sertifikat yang dibawa oleh pihak penjual di Kantor Agraria, hal ini dilakukan untuk mengetahui kebenaran akta yang akan dibuatnya.

Tindakan yang dilakukan Notaris sebelum mengesahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, terlebih dahulu Notaris meminta kepada pihak penjual untuk menyerahkan sertifikat asli untuk dicek kebenarannya di Kantor Agraria. Jika setelah dicek ternyata sertifikat tersebut tidak ada masalah maka perjanjian pengikatan baru dapat disahkan. Namun apabila beberapa menit kemudian setelah pengecekan, Notaris mendapat kabar dari Kantor Agraria bahwa terjadi pemblokiran terhadap sertifikat tersebut yang menyatakan sertifikat tersebut ASPAL (Asli Tapi Palsu) atau sertifikat tersebut ganda, maka permasalahan seperti itu bukan menjadi tanggung jawab Notaris lagi, yang harus menyelesaikan adalah para pihak itu sendiri. Bagi salah satu pihak yang merasa dirugikan bisa menuntut untuk mengajukan gugatan (karena terjadi sengketa) ke Pengadilan Negeri dimana tergugat berdomisili.

Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila dalam hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka

dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Dibatalkannya suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu, misalnya bahwa dengan adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli ini akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Perjanjian pengikatan yang disengketakan bisa diselesaikan secara damai (mediasi) dengan perantara Notaris atau bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Apabila pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati belum dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka konsekuensi yuridis dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut pihak pembeli dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap hari keterlambatan.

Penyelesaian terhadap perjanjian pengikatan jual beli apabila dinyatakan dalam klausula “batal demi hukum”, maka dengan sendirinya perjanjian itu batal tanpa perlu kesepakatan kedua-dua pihak. Setelah terjadi pembatalan maka uang yang sudah dikeluarkan pihak pembeli akan dikembalikan setengah dari pembayaran tergantung kesepakatan para pihak. Pengembalian sebesar setengah dari biaya yang sudah dikeluarkan dari pembeli merupakan antisipasi bagi pihak penjual agar nantinya tidak terjadi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Alternatif penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli berbeda-beda, tergantung kepada kemauan para pihak dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Penyelesaian bisa dilakukan menurut ketentuan Pasal 1277 KUHPerdara yaitu diselesaikan secara pribadi tanpa perantara Pengadilan, maupun bisa berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri apabila terjadi sengketa oleh para pihak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan diajukan penulis adalah :

1. Bagaimana akibat hukum dibuatnya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah ?
2. Bagaimana upaya-upaya yang ditempuh oleh para pihak dalam melaksanakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan penyelesaian masalah yang dihadapinya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan konsekuensi hukum apa saja yang akan dialami para pihak yang sudah mengeluarkan uang muka pada awal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah serta akibat hukumnya apabila terjadi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang ditempuh dalam pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah terkait dengan

sebab-sebab pembatalan, bentuk pembatalan, faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan serta kerugian apa saja yang akan dialami para pihak jika terjadi pembatalan.

D. Manfaat Penelitian

Setelah memperhatikan tujuan penelitian di atas, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat :

1. Manfaat teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum terutama untuk menunjang proses belajar mengajar bagi segenap civitas akademika khususnya di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, pada umumnya dan ilmu Hukum Perdata yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Para Pihak Pembuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang bersangkutan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yaitu, pihak penjual dan pihak pembeli.

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat memberikan pengkayaan pengetahuan (informasi) hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah agar

masyarakat terhindar dari kemungkinan terjadi kerugian akibat pembatalan. Para pihak yang sudah membuat perjanjian maka akan berlaku seperti Undang-Undang sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang lain. Apabila para pihak ingin membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah harus disepakati oleh kedua belah pihak dan sudah disepakati sebelumnya dalam perjanjian yang dibuatnya itu, sebab perjanjian pengikatan jual beli tanah ini merupakan akta pihak, jadi para pihak harus sepakat dan harus sepengetahuan para pihak jika terjadi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

c. Bagi Notaris

Diharapkan dapat memberikan masukan (input) terhadap kalangan profesi Notaris untuk meningkatkan layanan publik terutama dengan para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah.

E. Sistematika Penulisan

Agar penyusunan skripsi ini lebih mudah untuk dipahami maka diperlukan suatu kerangka atau susunan yang sistematis. Maka untuk itu penulis akan menguraikan secara beruntutan dalam bentuk bab yang terbagi menjadi 5 (lima) bab dan pada masing-masing bab akan diuraikan sebagai berikut.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan secara runtut mengenai :1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian yang terdiri dari Perjanjian sebagai sumber perikatan, pengertian, unsur dan syarat sahnya perikatan, bentuk-bentuk perjanjian dalam akta pengikatan, perjanjian konsensuil obligatoir, perjanjian pokok dan perjanjian bantuan. 2. Tinjauan Umum tentang Pengikatan yang terdiri dari pengertian perjanjian pengikatan jual beli, sumber-sumber hukum perikatan, tempat pengaturan hukum perikatan dan hapusnya perikatan. 3 Tinjauan Umum tentang Jual Beli yang terdiri dari pengertian jual beli tanah sebelum UUPA dan pengertian jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA. 4. Tinjauan Umum tentang Notaris 5. Tinjauan Umum tentang Pengertian Akta 6. Tinjauan Umum tentang Pembatalan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan

sumber data, teknik pengumpulan data, populasi sample dan responden, analisa data dan definisi operasional.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan mengulas mengenai rumusan masalah yang diambil sekaligus merupakan hasil dari analisa penelitian yaitu mengenai bagaimana konsekuensi hukum bagi salah satu pihak yang dirugikan dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Dan apa saja upaya-upaya yang ditempuh oleh para pihak yang menghendaki pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah, terkait dengan sebab-sebab terjadinya pembatalan, bentuk pembatalan itu seperti apa, faktor-faktor yang mempengaruhi pembatalan itu apa saja dan kerugian yang didapat oleh para pihak baik secara materiil maupun immateriil.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari penulisan skripsi ini dan saran-saran yang dapat penulis berikan yang kiranya dapat bermanfaat bagi para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris dan bagaimana akibat hukum bagi para pihak jika perjanjian pengikatan jual beli tanah itu dibatalkan. Dan bab ini merupakan bab penutup dari

skripsi ini yang akan dilanjutkan dengan lampiran-lampiran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian sebagai sumber perikatan

Perjanjian atau *Verbintenis* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²

Dari pengertian tersebut, dapat kita jumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian dari perjanjian antara lain, hubungan hukum (*rechtbrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Jika demikian, perjanjian atau *verbintenis* adalah hubungan hukum atau *rechtbrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu, perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan atau *persoon* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan.

² Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Bandung, PT. Alumni, 1986, hlm 6.

Jika dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya tindakan hukum atau *rechthandeling*.

Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi. Jadi salah satu pihak memperoleh hak atau *recht* dan pihak sebelah lagi, memikul kewajiban atau *plicht* untuk menyerahkan atau menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*.

Tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian, pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur. Karakter hukum kekayaan atau harta benda ini bukan hanya terdapat dalam hukum perjanjian. Malahan dalam hubungan keluarga, hukum kekayaan mempunyai karakter yang paling mutlak.³

³ Achmad Ichsan, " *Hukum Perdata I*", Jakarta, PT. Pembimbing Masa, 1982, hlm 10.

2. Unsur dan Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan Undang-Undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.

Agar suatu tindakan digolongkan pada perjanjian, maka tindakan hukum tersebut harus memenuhi adanya unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Kata sepakat diantara dua pihak atau lebih
- b. Kata sepakat yang tercapai bergantung kepada para pihak
- c. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum
- d. Untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik
- e. Mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah suatu tindakan hukum dipastikan adalah perjanjian, agar perjanjian tersebut adalah sah, haruslah dipenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya:

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

Hukum Perjanjian dikuasai oleh asas-asas Hukum Perjanjian yang dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1319, Pasal 1313, Pasal 1338 dan 1340 KUHPerdara dan terdiri atas kebebasan berkontrak (*nudus consensus obligat*), konsensualisme, dan kekuatan mengikat.

Kebebasan berkontrak, berarti bahwa setiap orang adalah bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapa saja, mengenai apa saja, dengan syarat dan bentuk yang ditentukan oleh para pihak sepanjang tidak ditentukan lain oleh Undang-Undang.

Konsensualisme, menunjukkan bahwa perjanjian pada dasarnya adalah tidak formil, tetapi cukup dengan tercapainya kata sepakat di antara para pihak.

Kekuatan mengikat adalah, akibat suatu perjanjian apabila para pihak harus memenuhi apa yang diperjanjikan di antara mereka karena perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak.⁴

3. Bentuk-Bentuk Perjanjian dalam Akta Pengikatan Jual Beli

a. Perjanjian Konsensuil Obligatoir

Perjanjian obligatoir (Pasal 1313 KUHPERdata) adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian konsensuil obligatoir yaitu dengan adanya kata sepakat oleh kedua belah pihak, maka masing-masing pihak sudah mempunyai hak dan kewajiban diikuti dengan melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain maka dalam perjanjian ini harus ada kesepakatan dan diikuti dengan perbuatan penyerahan hak.

Adapun pembagian jenis-jenis perjanjian :

- 1) Perjanjian bernama, tidak bernama.
 - a. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang oleh Undang-Undang diberi nama tertentu. Misalnya perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW, perjanjian tukar-menukar Pasal 1541 BW dan perjanjian sewa-menyewa Pasal 1548 BW.
 - b. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang, namun keberadaannya diatur dalam masyarakat. Misalnya perjanjian sewa beli, sewa guna usaha.

⁴ Herlien Budiono, "Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan", Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2008, hlm 267-268.

- 2) Perjanjian konsensual, riil dan perjanjian formil.
 - a. Perjanjian konsensual, adalah perjanjian yang dengan adanya kata sepakat kedua belah pihak, maka masing-masing pihak sudah mempunyai hak dan kewajiban. Misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa dan tukar menukar.
 - b. Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya Pasal 1694 tentang perjanjian penitipan barang.
 - c. Perjanjian formal, adalah perjanjian yang harus dilakukan dengan bentuk-bentuk tertentu, kalau dilanggar maka perjanjian tersebut batal.
- 3) Perjanjian timbal balik.

Perjanjian timbal balik (Pasal 1457) adalah perjanjian yang menimbulkan masing-masing kewajiban dan hak secara timbal balik. Misalnya perjanjian jual beli.
- 4) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban.
 - a. Perjanjian cuma-cuma (Pasal 1314) adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misal : Hibah.
 - b. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain.
- 5) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain jadi harus ada kesepakatan dan diikuti dengan perbuatan penyerahan hak.
- 6) Perjanjian pokok dan perjanjian bantuan.
 - a. Perjanjian pokok, adalah perjanjian yang mempunyai alasan sendiri untuk adanya perjanjian tersebut.
 - b. Perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain.

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

b. Perjanjian Pokok dan Perjanjian Bantuan

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan sendiri untuk adanya perjanjian tersebut, sedangkan perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain. Perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan terjadinya pelaksanaan perjanjian pokok setelah penyerahan hak dan kewajiban oleh para pihak, menegaskan mengenai pilihan perbuatan hukum yang akan dibuat oleh para pihak, memperkuat isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang akan dilaksanakan, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum antara para pihak terkait dengan pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak.⁵

Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu suatu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan dari para pihak, misalnya, perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian bantuan dibuat untuk membantu para pihak yang hendak melakukan perbuatan hukum pengikatan jual beli dalam hal terjadinya pengikatan jual beli terjadi karena kebutuhan para pihak, misal dalam perbuatan jual beli salah satu pihak tidak bisa membayar secara lunas.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah suatu perjanjian obligatoir dengan tidak mengurangi, baik unsur-unsur perjanjian, syarat

⁵ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm 267.

sahnya perjanjian, maupun asas-asas hukum perjanjian sebagaimana telah diuraikan diatas.⁶

Istilah perjanjian tambahan (*accessoir*) berbeda dengan perjanjian bantuan, kalau perjanjian tambahan mempunyai unsur sebagai pelengkap agar suatu perjanjian menjadi lebih sempurna namun harus ada perjanjian pokok terlebih dahulu misalnya perjanjian fidusia (jaminan). Dalam hal ini pengikatan jual beli termasuk dalam perjanjian bantuan karena tidak ada perjanjian pokoknya terlebih dahulu melainkan merupakan perjanjian yang terbentuk untuk membuat perjanjian pokok.

4. Sumber-Sumber Hukum Perikatan

Sumber pokok dari perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang, dan sumber dari Undang-Undang dapat dibagi lagi menjadi Undang-Undang dan perbuatan manusia dan Undang-Undang saja. Sedangkan sumber dari Undang-Undang dan perbuatan manusia dibagi lagi menjadi perbuatan yang melawan hukum dan perbuatan yang menurut hukum.

Pasal pertama dari Buku III Undang-Undang menyebutkan tentang terjadinya perikatan-perikatan dan mengemukakan bahwa perikatan-perikatan timbul dari persetujuan atau Undang-Undang. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena Undang-Undang".

Perikatan yang berasal dari Undang-Undang dibagi lagi menjadi Undang-Undang saja dan Undang-Undang dan perbuatan manusia. Hal ini tergambar dalam Pasal 1352 KUHPerdara : "Perikatan yang dilahirkan dari

⁶ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm 270.

Undang-Undang, timbul dari Undang-Undang saja (*uit de wet allen*) atau dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan orang” (*uit wet ten gevolge van’s mensen toedoen*).

Lain dalam Pasal 625 KUHPerdara mengenai hukum tetangga yaitu hak dan kewajiban pemilik-pemilik pekarangan yang berdampingan. Di luar dari sumber-sumber perikatan yang telah dijelaskan di atas terdapat pula sumber-sumber lain yaitu kesusilaan dan kepatutan (*moral* dan *fatsoen*) menimbulkan perikatan wajar (*obligatio naturalis*), legaat (hibah wasiat), penawaran dan Putusan Hakim. Berdasarkan keadilan (*billijkheid*) maka hal-hal tersebut termasuk sebagai sumber-sumber perikatan.⁷

5. Tempat Pengaturan Hukum Perikatan

Ada perbedaan mengenai tempat Hukum Perikatan dalam Hukum Perdata. Apabila dilihat lebih jauh dari segi sistematikanya, ternyata Hukum Perdata di Indonesia mengenal dua sistematika yaitu menurut doktrin atau ilmu pengetahuan hukum dan menurut KUHPerdara. Pembagian menurut doktrin atau ilmu pengetahuan hukum yaitu;

- a. Hukum tentang orang/hukum perorangan/badan pribadi
- b. Hukum tentang keluarga/hukum keluarga
- c. Hukum tentang harta kekayaan/hukum harta benda

Pengaturan hukum perikatan dilakukan dengan sistem ”terbuka”, artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Inilah yang disebut kebebasan berkontrak, tetapi keterbukaan itu

⁷ Subekti, “*Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, Bandung, PT. Intermasa, 1982, hlm 123.

dibatasi dengan pembatasan umum, yaitu yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Pembatasan tersebut yaitu sebabnya harus halal, tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum serta dibatasi dengan Pasal 1254 KUHPerdata yaitu syaratnya harus mungkin terlaksana.⁸

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

6. Hapusnya Perikatan

Bab IV Buku III KUHPerdata mengatur tentang hapusnya perikatan baik yang timbul dari persetujuan maupun dari Undang-Undang yaitu dalam Pasal 1381 KUHPerdata. Dalam Pasal tersebut menyebutkan bahwa ada delapan cara hapusnya perikatan yaitu :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan
- c. Pembaharuan utang (*inovatie*)
- d. Perjumpaan utang (kompensasi)
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan
- j. Lewat waktu.⁹

⁸ Subekti, *Ibid*, hlm 127-128.

⁹ Subekti, *Ibid*, hlm 152.

Perjanjian pengikatan jual beli berakhir, karena adanya pelunasan pembayaran harga jual beli tanah oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Dengan adanya pembayaran tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli akan hapus dan berakhir.

B. Tinjauan Umum tentang Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan terjadinya peralihan hak secara langsung oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana di ketahui, untuk terjadinya jual beli tanah dengan penyerahan hak atas kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli sehingga terjadi peralihan dari penjual kepada pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT harus telah dilunasi terlebih dahulu harga jual belinya. Sedangkan untuk pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat di Notaris, dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah masih belum terjadi peralihan hak secara langsung karena belum terlunasinya harga jual beli dari pihak pembeli kepada pihak penjual.

Ada kemungkinan bahwa pemilik bermaksud untuk menjual tanah, tetapi keadaan pemilik tanah hak belum didaftarkan dan sedang dalam penyelesaian balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat yaitu dengan adanya penyerahan hak secara langsung oleh pihak penjual kepada pihak pembeli untuk terjadi perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan salah satunya terkait dengan masalah pembayaran yang belum lunas (terkait dengan pihak pembeli), maupun obyeknya yang belum bersertifikat atas nama pemilik (terkait dengan pemilik tanah hak yang belum didaftarkan tetapi sedang dalam penyelesaian balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional, pemilik bermaksud untuk menjual tanah hak tersebut).

Manakala syarat-syarat untuk jual beli dihadapan PPAT telah dipenuhi, salah satunya dengan adanya pembayaran jual beli oleh para pihak telah terlunasi maupun obyek tanahnya telah diserahkan, tentu saja para pihak (pihak penjual dan pihak pembeli) datang untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT. Ada kemungkinan bahwa penjualnya berhalangan datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli, tetapi pelaksanaan tetap bisa dilakukan dengan cara pembeli diberi kuasa oleh penjual dalam bentuk tertulis yaitu “surat kuasa jual” dalam bentuk surat kuasa otentik, untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli di hadapan Pejabat yang berwenang. Hal tersebut diperlukan mengingat bahwa adanya

kemungkinan calon penjual tidak berada ditempat untuk melakukan perbuatan hukum yang masih merupakan kewajibannya tersebut.

Apabila perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dihadapan Notaris, Notaris telah mengantisipasi keadaan itu dengan memberikan kuasa-kuasa berisi (kuasa jual) yang dimaksud agar calon pembeli tidak dirugikan haknya, mengingat telah dipenuhi semua persyaratan dengan terlunasinya harga jual beli oleh pihak pembeli kepada pihak penjual untuk jual belinya dihadapan Pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Kuasa-kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi oleh para pihak.¹⁰

2. Pengikatan Jual Beli

Jual beli tanah sebagai suatu kebutuhan hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam Pasal hanya disebutkan

¹⁰ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm 271.

dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.¹¹

Pasal 1457 menyebutkan bahwa :

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

Dari ketentuan itu kita tahu bahwa, dalam suatu persetujuan jual beli, antara pihak pembeli baru ada saling mengikatkan diri untuk, yang satu menyerahkan suatu benda dan yang lain membayar juga menyerahkan sejumlah uang. Mereka baru saling berjanji, tetapi perjanjian jual beli sendiri sudah lahir dengan adanya sepakat seperti itu.

Pasal 1458 menyebutkan bahwa :

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1460 menyebutkan bahwa :

Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu yang sudah ditentukan, maka ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan di pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

Pasal 1463 menyebutkan bahwa :

Jual beli yang dilakukan dengan percobaan mengenai yang biasanya dicoba terlebih dahulu selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh.

¹¹ Sutedi Adrian, “*Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*”, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hlm 76.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian tentang Jual Beli Tanah

Sebagai pengertian *geologis agronomis*, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Didalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.¹²

Sedangkan selaku fenomena *yuridis hukum positif*, tanah itu dikualifikasikan sebagai “Permukaan Bumi”, sedangkan didalam pengertian bumi itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi termasuk dibawahnya serta yang berada di bawah air (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4)). Sehubungan dengan itu penjelasan umum II (1) menegaskan bahwa “ dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.¹³

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Al Rashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain berupa dari penjual kepada pembeli tanah.¹⁴

¹² Imam Sudiyat, “Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang”, BPHN, 1982, hlm 1.

¹³ Y.W Sunindhia dan Ninik Widiyanti, “Pembaharuan Hukum Agraria”, Jakarta, PT. Dina Aksara, 1988, hlm 8.

¹⁴ Harun Al Rasyid, “Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)”, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, hlm 50.

Achmad Chualimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA.¹⁵

2. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di Negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan dalam kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat. Terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).¹⁶

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 baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.¹⁷

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).¹⁸

¹⁵ Ahmad Chulaimi, "*Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak atas Tanah dan Pemindahannya*", Semarang, FH- UNDIP, 1986, hlm 87-89.

¹⁶ A.P. Parlindungan, "*Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*", Bandung, Alumni, 1973, hlm 40.

¹⁷ K. Wantjik Saleh, "*Hak Anda Atas Tanah*", Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, hlm 30.

¹⁸ K. Wantjik Saleh, "*Ibid*", Hlm 30.

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pengertian menurut Hukum Adat tersebut berbeda dengan pengertian menurut hukum KUHPerdata. Menurut sistem KUH Perdata jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan 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 pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.

Perjanjian jual beli yang dianut sistem KUHPerdata tersebut bersifat *obligatoir*, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik itu baru berpindah dengan dilakukannya *lavering* atau penyerahan. Dalam sistem KUHPerdata tersebut *lavering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).

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

- a. Persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk mengadakan perikatan
- c. Pokok yang tertentu
- d. Sebab yang diperkenankan.

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat Undang-Undang memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdara mengatakan “jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, ketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

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*.

3. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum dan karena itu pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat dari kepentingan 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.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa Hukum Agraria saat ini memakai sistem dan asas-asas Hukum Adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan dengan penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada si penjual.¹⁹

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas Hukum Adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan bahwa bilamana di 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 berserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah hak milik Indonesia.

Menurut Peraturan Perundang-Undangan . No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 21 yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dengan maksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang *konsensuil*, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*lavering*) sedangkan dalam Hukum Adat konstruksi kalimat demikian tidak cocok dengan sistem Hukum Adat yang kontan ini.

¹⁹ Boedi Harsono, "UUPA, Sejarah Penyusunan, Pelaksanaan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II jilid I", Jakarta, Djambatan, 1972.

Dalam jual beli tanah obyeknya (yang diperjualbelikan) 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.²⁰

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratikno, yang berpendapat bahwa objek dari perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualiannya itu ada yang berdasarkan Undang-Undang dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (*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 usaha, hak guna bangunan, 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 UUPA yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan:

²⁰ Effendi Peranginangin, “*Praktek Hukum Agraria*”, Bandung, Esa Study Club, 1982, hlm 9.

“hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu memiliki 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 :

- a. “Menguasai tanah, artinya si pemilik tanah bisa menyewakan, menggadaikan, meminjamkan, menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
- b. Memungut hasil”.²¹

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat *zakelijk*. Oleh karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain. Peralihan atau 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 Hukum Adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.²²

²¹ R. Susanto, “*Hukum Pertanahan (Agraris), cetakan I*”, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1920, hlm 86.

²² Harun Al Rasyid, *Op-Cit*, hlm 51.

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak yang lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.²³

D. Kajian Umum tentang Notaris dan PPAT

1. Pengertian Notaris

Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, menyebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut. Kewenangan lainnya tersebut termuat dalam Pasal 15 ayat 2 dan 3 UUJN. Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN haruslah dibaca bahwa Notaris sebagai Pejabat Publik yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN.

Selain itu Notaris juga memiliki fungsi untuk melayani kepentingan masyarakat. Notaris sebagai Pejabat Publik disini, dalam pengertian sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan dengan pengecualian. Bisa dikatakan demikian, sebab Notaris sebagai Pejabat Publik hanya memiliki wewenang yang disebutkan dalam ketentuan Undang-Undang yang berlaku saat ini yakni Pasal 1 ayat (1), Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN.²⁴

²³ K. Wantjik Shaleh, *Op-Cit*, hlm 19.

²⁴ G.H.S Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris", Jakarta, PT. Gelora Aksara Pratama, 1996, hlm 35.

2. Sejarah Terbentuknya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Notaris merupakan suatu profesi hukum yang diamanatkan oleh Undang-Undang (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sebagai salah satu Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik. Pelaksanaan tugas jabatannya bermula sejak masuknya Pemerintah Belanda ke Indonesia pada permulaan abad ke-17, dimana pada saat itu hanya diatur dalam *Instuctie Voor Notarissen In Indinesia* (Stbl. 1822-11).

Pada Tahun 1625 dan Tahun 1765 kemudian dibuatlah 2 (dua) buah reglement yang sering mengalami perubahan-perubahan. Hal tersebut disebabkan apabila setiap kali dirasakan ada kebutuhan atau bahkan hanya untuk pengangkatan Notaris saja, maka peraturan yang ada atau bahkan juga sering terjadi peraturan yang sebenarnya tidak berlaku lagi, diperbaharui, dipertajam atau dinyatakan berlaku kembali ataupun diadakan peraturan tambahannya, dimana ternyata pada kenyataannya dilakukan semata-mata hanya untuk kepentingan dari yang berkuasa pada saat itu dan bukan untuk kepentingan masyarakat.²⁵

Pada tahun 1860 Pemerintah Belanda kemudian melakukan penyempurnaan terhadap reglement-reglement yang mengatur mengenai profesi Notaris tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan Notaris di Indonesia dengan yang

²⁵ G.H.S Lumban Tobing, “Peraturan Jabatan Notaris”, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983, hlm 18.

berlaku di Negeri Belanda, sehingga diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris pada tanggal 26 Januari 1860 yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860.²⁶

Peraturan Jabatan Notaris tersebut meskipun merupakan penyempurnaan dari reglement-reglement yang telah berlaku sejak lama, namun pada kenyataannya Lembaga Notaris tersebut tidak dikenal secara meluas di dalam masyarakat Indonesia. Hal tersebut dikarenakan beberapa faktor, yaitu:²⁷

1. Sebelum Perang Dunia II hampir seluruh Notaris yang ada di Indonesia pada waktu itu adalah berkebangsaan Belanda, sedangkan jumlah Notaris yang berkebangsaan Indonesia sangat sedikit jumlahnya, sehingga pada waktu itu Lembaga Notaris seolah-olah dimonopoli oleh orang-orang Belanda.
2. Pada umumnya para Notaris tersebut mempunyai tempat kedudukan di kota-kota besar, sehingga dapat dimengerti bahwa hubungan para Notaris tersebut dapat dikatakan hanya dengan orang-orang Eropa, Cina, Timur Asing dan bangsa-bangsa Asing lainnya yang biasanya bermukim di kota-kota besar, serta sebagian kecil orang-orang Indonesia yang terbatas pada golongan tertentu saja dalam masyarakat.
3. Tingkat kesadaran dan budaya hukum dari masyarakat bangsa Indonesia pada waktu itu masih bersifat primordial, yang masih berpegang teguh pada hukum adatnya dan nilai-nilai religius yang masih sempit dan rendah.
4. Lembaga Notaris tersebut juga lebih menitikberatkan orientasinya pada Hukum Barat.

²⁶ G.H.S Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 20.

²⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 2.

Hal-hal tersebut diatas merupakan penghambat dalam perkembangan Lembaga Notaris sendiri untuk lebih dikenal dengan cepat dan secara luas di kalangan masyarakat Indonesia.²⁸

Pemberlakuan Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie*, Stb. 1860:3) tersebut juga tidak mendapat sambutan yang baik bagi para Notaris sendiri maupun bagi masyarakat yang sering membutuhkan jasa Notaris tersebut. Hal ini menurut L.A.P.T. Buijn (bekas Direktur Van Justitie) disebabkan apabila diperhatikan isi dari Pasal-Pasal dalam peraturan jabatan Notaris tersebut, yaitu dari 66 Pasal, 39 Pasal mengandung ketentuan-ketentuan hukuman, disamping banyak sanksi-sanksi untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, terdapat pula 3 Pasal mengenai hal-hal yang dapat menyebabkan hilangnya jabatannya, 4 Pasal tentang pemecatan dan 9 Pasal tentang pemecatan secara sementara dan 22 Pasal mengenai denda.

Peraturan jabatan Notaris tersebut dianggap terlalu banyak memuat sanksi-sanksi terhadap profesi Notaris, namun hal-hal lain yang juga perlu diatur dalam peraturan tersebut diabaikan begitu saja. Seperti halnya ketentuan masa magang sebagai salah satu syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris, serta mengenai pendidikan Notaris yaitu bagaimana cara dapat memperoleh ilmu pendidikan Notariat, demikian pula masalah-masalah lain yang saling bermunculan pada saat penerapan Peraturan Jabatan Notaris tersebut.²⁹

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 2.

²⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 21-22.

Menurut Presiden Republik Indonesia maupun Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia menilai bahwa Peraturan Jabatan Notaris tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris yang semakin berkembang. Oleh karena itu, dengan pemberlakuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 ini diharapkan lebih mampu untuk menjamin terciptanya kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan pada kebenaran dan keadilan.

3. Dasar Hukum Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia

Dasar hukum untuk pengaturan jabatan Notaris adalah “*Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie*” yang hingga kini masih tetap berlaku dan sehari-hari disebut Undang-Undang Jabatan Notaris di Indonesia yang disingkat “UUJN”.

Sumber atau dasar hukum dari Undang-Undang Jabatan Notaris ini tidak lain adalah Pasal 1868 KUHPerdara, menyatakan bahwa : “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat”.

Pasal 1868 KUHPerdara ini belum jelas dan belum lengkap mengatur tentang siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu, maka pembuat Undang-Undang berkewajiban untuk melengkapinya dengan peraturan perundang-undangan untuk mengatur lebih lanjut tentang hal tersebut. Untuk memenuhi hal inilah, pembuat Undang-Undang kemudian membuat UUJN untuk mengaturnya, dengan demikian maka UUJN merupakan peraturan

pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdata. Jadi yang dimaksud dengan Pejabat Umum pada Pasal 1868 KUHPerdata adalah Notaris, yang definisi otentiknya termuat dalam Pasal 1 UUJN.

4. Notaris di Indonesia

Definisi otentik yang termuat dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), menyatakan bahwa :

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

Notaris bukan termasuk Pegawai Negeri, walaupun diangkat, disumpah dan diberhentikan oleh Pemerintah. Baik pengangkatan maupun pemberhentiannya dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman. Notaris yang telah mencapai usia 65 Tahun dipensiun atau diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Pemerintah dengan S.K Menteri Kehakiman. Sekalipun demikian, Notaris tidak menerima gaji dan tidak menerima uang pensiun dari Pemerintah. Notaris menerima penghasilannya dari honorarium yang dibayar oleh para kliennya.

5. Bidang Pekerjaan, Kewajiban dan Tanggung Jawabnya

a. Bidang Pekerjaannya

Adapun batasan ketentuan Pasal 1 UUJN, tugas pekerjaan pokok yang paling utama adalah :

1. Membuat akta otentik

a) *Partij Acte* (Akta Partai/ Akta yang dibuat dihadapan Notaris, yang berisi suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan pihak lain dihadapan Notaris) : Perjanjian secara umum perjanjian yang pada umumnya sering dilakukan namun tidak boleh bertentangan dengan ketentuan 1320 BW, ada dua macam perjanjian yaitu perjanjian yang dilakukan oleh subyek hukum dan badan hukum. Perjanjian yang dilakukan oleh subyek hukum yaitu Perjanjian Sewa-Menyewa yang merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Pasal 1548 BW, Perjanjian Kredit, Pengakuan Hutang, Pemberian Kuasa, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Perdamaian, Perjanjian Kerjasama. Perjanjian yang dilakukan oleh Badan Hukum yaitu Pendirian PT, CV, Yayasan, Perkumpulan Perdata dimana syarat pendiriannya harus sesuai dengan Undang-Undang Badan Hukum itu sendiri.

b) *Ambtelijk Acte* (Akta Pejabat/ Akta yang dibuat oleh Notaris, yang berisi uraian sesuatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris) : Berita Acara RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) PT, Berita Acara Undian Berhadiah, Akta Protes Non Akseptasi

dan lainnya. 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.

Disamping tugas utama tersebut, maka bidang pekerjaan Notaris itu juga meliputi :

- a) Melakukan pendaftaran (*Warmerking*) atas akta-akta/surat-surat dibawah tangan yang sudah ditandatangani terlebih dahulu dihadapan para pihak tanpa dihadapan Notaris dan melegalisir/mengesahkan tandatangan (*Legaliseren*) akta/surat di bawah tangan.
- b) Membuat akta-akta perjanjian yang tidak bernama atau perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang menurut asas kebebasan berkontrak, dengan catatan asal mempunyai alasan hukum yang sah.
- c) Membuat dan mengesahkan salinan atau turunan berbagai dokumen.
- d) Memberikan advis atau nasihat hukum yang baik kepada para pihak, teristimewa dalam masalah Hukum Perdata (yang tidak boleh memanfaatkan sisi-sisi lowong suatu ketentuan perundang-undangan).

6. Kewajiban Notaris

Dalam rangka melaksanakan tugas jabatannya, maka Notaris menurut prosedur dan berdasar ketentuan yang berlaku, berkewajiban:

- a. Bila diminta oleh orang yang berkepentingan, maka ia wajib memberikan jasa-jasanya;

- b. Ia wajib menyimpan dan memelihara secara cermat protokolnya serta protokol-protokol Notaris lain yang dipercayakan penyimpanannya oleh yang berwenang;
- c. Ia wajib memberikan laporan secara periodik kepada yang berwenang antara lain;
 - 1) Kepada Bagian Pusat Surat Wasiat- Direktorat Perdata - Direktorat Jendral Hukum dan Perundang-Undangan - Departemen Kehakiman Republik Indonesia yaitu tentang Surat Wasiat yang dibuatnya. Laporan harus diberikan sesuai dengan ketentuan Pasal 36 a UUJN.
 - 2) Kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana Notaris tersebut berkantor yaitu tentang akta-akta yang pernah dibuatnya sebagaimana tercantum dalam buku repertorium (dengan memberikan double repertoriumnya). Laporan harus diberikan dengan ketentuan Pasal 66 UUJN.
 - 3) Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang bertalian dengan jabatannya, teristimewa dengan akta-akta yang dibuatnya. Hal ini adalah sesuai dengan sumpah jabatannya, yang antara lain berbunyi : “.....bahwa saya akan merahasiakan sedapat-dapatnya (serapat-rapatnya) isi akta-akta selaras dengan ketentuan yang berlaku”. Dimuat dalam Pasal 17 UUJN.

7. Tanggung Jawab Notaris

Bila akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris itu terbukti mengandung cacat yuridis yaitu dengan adanya salah satu unsur yang tidak terpenuhi dalam hal Notaris tidak membacakan akta perjanjian pengikatan jual beli yang semata-mata disebabkan karena kesalahannya, sehingga karenanya dinyatakan “ tidak otentik” atau tidak sah. Maka pada kejadian ini Notaris yang bersangkutan haruslah bertanggung jawab, baik kepada Pemerintah yang mengangkatnya maupun terhadap kliennya. Tanggung jawab Notaris disini hanya sebatas kebenaran formilnya yaitu hanya menuangkan atau menulis apa yang dikehendaki oleh para pihak.

Notaris yang terbukti melanggar ketentuan UUJN sudah sepatutnyalah dikenakan atau menerima hukuman, menurut ketentuan yang berlaku. Hukumannya mulai dari diperingatkan/teguran sampai pemecatan. Sedangkan bentuk tanggung jawab terhadap kliennya bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang kliennya terbukti menderita kerugian yang disebabkan karena adanya kesalahan yang telah dibuat oleh Notaris yang bersangkutan.³⁰

8. Pengertian PPAT

Dalam PP No.37 tahun 1998 tentang PPAT, menjelaskan bahwa pada Pasal 1 ayat (1) PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik terkait mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (4) menyatakan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Jadi keterangan di atas tersebut jelas bahwa tugas PPAT dengan Notaris berbeda, PPAT mempunyai kewenangan atas hak atas tanah dan hak milik atas tanah, sedangkan Notaris hanya sebatas perjanjian-perjanjian secara umum saja. Kewenangan PPAT sebatas pada pembuatan akta mengenai : jual beli tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, pemindahan hak guna usaha atas tanah perkebunan, pemindahan hak atas tanah-tanah lainnya yang secara khusus ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri atau Direktur Jenderal Agraria.

³⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 34.

E. Akta Otentik

Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di hadapan atau oleh Pejabat Umum, dihadiri oleh saksi, disertai pembacaan oleh Notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya.

Dalam akta otentik keharusan pembuatannya dihadapan atau oleh Pejabat Umum. Kata "dihadapan" menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat "oleh" Pejabat Umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya.

Dalam membuat akta, Pejabatnya harus yang berwenang ditempat akta tersebut dibuat. Berwenang dalam hal ini khususnya menyangkut ;

1. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya
2. Hari dan tanggal pembuatan akta
3. Tempat akta itu dibuat.³¹

Syarat akta Notaris sebagai akta otentik, akta yang dibuat dihadapan Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, bahwa syarat akta otentik yaitu menurut Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentisitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut;

1. "Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam

³¹ Tan Thong Kie, "Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris", Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hlm 445.

- tulisan dibuat dan dinyatakan oleh Pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh Pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari Pejabat yang berwenang.
 3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan Pejabat yang membuatnya).
 4. Seorang Pejabat yang diangkat oleh Negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
 5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh Pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang Hukum Privat”.³²

Suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dalam bentuk akta otentik merupakan suatu kebutuhan bagi para pihak yang akan membuat perjanjian pengikatan jual beli.

F. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta/Surat

Sebelum membahas mengenai akta, terlebih dahulu diuraikan dan dijelaskan mengenai akta tersebut. Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*”. Menurut S.J. Fockema Andreane dalam bukunya “*rechtgelewerd handwoorddenboek*” kata akta itu berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti Tjitro Sudibyo dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta merupakan bentuk jamak dari “*actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan. A Pitlo mengartikan akta sebagai berikut surat surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

³² Habib Adjie, “*Hukum Notaris Indonesia*”, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 126-127.

Pengertian akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam peraturan Undang-Undang sering kita jumpai perkataan akta yang maksudnya sama sekali bukanlah surat melainkan perbuatan.

Jadi dapatlah disimpulkan yang dimaksud dengan akta adalah:

- a. “Perbuatan hukum dalam pengertian luas
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu
- c. Sehubungan dengan adanya dualisme pengertian akta ini dalam perundang-undangan kita, maka yang dimaksud dengan akta dalam pembahasan ini adalah akta surat yang sengaja dibuat dan diperuntukkan sebagai alat bukti”.

Akta adalah suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti perbuatan hukum oleh para pihak yang telah membuat perjanjian. Sehingga akta sebagai akta otentik bisa dipakai sebagai alat bukti oleh pihak yang membuat perjanjian. Dan kebenarannya sudah pasti terbukti benar karena dibuat dihadapan Notaris. Untuk akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan hanya sah bagi kedua belah pihak yang membuat saja. Tentang kekuatan hukumnya tidak bisa dilindungi, karena hanya dibuat sendiri oleh kedua belah pihak.

2. Macam-Macam Akta

Surat sebagai alat bukti tertulis dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. Akta
- b. Surat-surat lainnya yang bukan akta,yaitu surat yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti dan belum tentu ditandatangani.

Sedangkan akta itu ada dua macam yaitu ;

- a. Akta otentik
- b. Akta tidak otentik (akta bawah tangan).

Sedangkan pengertian akta itu sendiri adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Adapun pengertian akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu, dengan maksud untuk menjadikan surat itu sebagai alat bukti (Pasal 1868 BW).

Pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik antara lain adalah Notaris, Pegawai Catatan Sipil, Panitera Pengadilan dan Juru Sita. Dalam melakukan pekerjaannya Pejabat-Pejabat tersebut terikat pada syarat dan ketentuan Undang-Undang, sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai hasil pekerjaannya. Syarat-syarat akta otentik ada tiga yaitu :

- a. Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu
- b. Dibuat dalam bentuk sesuai ketentuan yang ditetapkan untuk itu
- c. Dibuat ditempat dimana Pejabat itu berwenang untuk menjalankan tugasnya sebagaimana yang telah disebutkan diatas.

Akta otentik dibagi lagi menjadi dua macam yaitu:

- a. Akta yang dibuat oleh Pejabat (*acta ambtelijk, process verbal acte*), ialah akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu karena jabatannya tanpa campur tangan pihak lain, dengan mana Pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat, didengar serta apa yang dilakukannya.
- b. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat (*partij acte*), ialah akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan para Pejabat yang berwenang untuk itu atas

kehendak para pihak, dimana Pejabat tersebut menerangkan juga apa yang dilihat, didengar dan dilakukannya.³³

Akta tidak otentik yang sering disebut akta dibawah tangan. Kata-kata “dibawah tangan” adalah terjemahan harfiah dari bahasa aslinya bahasa Belanda yaitu *onderhandsh acte*, dikatakan akta tidak otentik karena tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang berkepentingan dengan tujuan dijadikan alat bukti.

Perbedaan akta otentik dan akta dibawah tangan yaitu, bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang sempurna, sehingga mempunyai bukti baik secara formiil maupun materiil. Kekuatan pembuktiannya telah melekat pada akta itu secara sempurna.

Jadi bagi Hakim ia merupakan bukti sempurna sedang akta dibawah tangan baru mempunyai bukti materiil jika telah dibuktikan kekuatan formiilnya dan kekuatan formiilnya baru terjadi setelah pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta tersebut, dan bagi Hakim merupakan bukti bebas. Akta otentik pasti terdaftar pada register untuk itu dan tersimpan sehingga kemungkinan hilangnya akta sangat kecil sedangkan akta dibawah tangan tidak terdaftar, sehingga kemungkinan hilangnya lebih besar.

3. Bentuk-Bentuk Akta Yang Dibuat Oleh Atau Di Hadapan Notaris

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat “*relaas*” atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang

³³ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 53.

dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris (sebagai Pejabat Umum).

Akan tetapi 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 dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta otentik. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat “di hadapan” Notaris.

Perbedaan akta Notaris dalam Akta Partij” dan “Akta Pejabat”. Dari uraian di atas dapat diketahui, bahwa ada dua golongan akta Notaris, yakni:

- a. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris atau yang dinamakan (akta relaas) atau “akta pejabat” (*ambtelijke akten*)
- b. Akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan “akta partij”.

Termasuk di dalam “akta relass” ini antara lain berita-acara rapat para pemegang saham dalam Perseroan Terbatas, akta pencatatan budel dan lain-lain akta. Dalam semua akta ini Notaris menerangkan/memberikan dalam jabatannya sebagai Pejabat Umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain.

Dalam akta partij termasuk akta-akta yang memuat perjanjian hibah, jual beli, wasiat, kuasa dan lain sebagainya. Didalam akta partij ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, disamping relaas dari Notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana yang dicantumkan dalam akta itu. Perbedaan diantara kedua golongan akta itu dapat dilihat dari bentuk akta-akta itu.³⁴

4. Kekuatan Pembuktian Akta

Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga macam, yaitu :

a. Kekuatan pembuktian lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya.

Akta otentik mempunyai kekuatan lahir sesuai dengan asas akta *publica probant seseipsa* yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bila syarat-syarat formal diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, dia dapat meminta kepada Pengadilan untuk meneliti kata tersebut

³⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 51-52.

berdasarkan bukti-bukti yang telah ditemukan oleh pihak lawan. Kemudian Majelis Hakim memutuskan apakah akta otentik itu boleh digunakan sebagai bukti atau tidak dalam perkara.

b. Kekuatan pembuktian formiil

Kekuatan pembuktian formiil ini berarti bahwa apa yang disebutkan didalam suatu akta itu memang benar apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Artinya Pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta dan benar demikian adanya.

Jadi formalitas yang ditentukan Undang-Undang benar-benar dipenuhi, namun suatu ketika mungkin juga ada pihak yang meragukan kebenarannya bila akta itu dijadikan bukti dalam perkara, misalnya saja dalam akta otentik dikatakan bahwa penyerahan barang dilakukan dirumah dalam keadaan baik, padahal sebenarnya bukan diserahkan dirumah melainkan di suatu tempat lain dan dalam keadaan baik, ketika dibawa kerumah terjadi kerusakan, dalam akta otentik Pejabat menerangkan bahwa barang diserahkan dirumah dalam keadaan baik, keterangan hanya bersifat formalitas belaka, keadaan demikian perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim apakah akta itu dapat dijadikan bukti atau tidak.

c. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil berarti bahwa apa yang dimuat dalam akta itu memang benar dan memang sungguh-sungguh terjadi antara para pihak (jadi tidak hanya diucapkan saja oleh para pihak, tapi juga memang

sungguh-sungguh terjadi).³⁵ Misalnya para pihak menghadap kepada Notaris ingin membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah, kemudian para pihak menjelaskan mengenai harga jual beli, obyek jual beli tersebut, keterangan para pihak tersebut harus ada bukti bahwa harga jual beli tersebut harus sesuai dengan kwitansi, dan obyeknya juga sesuai dengan sertifikat atas nama pemilik.

G. Tinjauan Umum tentang Pembatalan

1. Pengertian Pembatalan

Istilah mengenai kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat Undang-Undang untuk menunjukkan arti kebatalan tersebut. 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 KUHPerdara) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdara).

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 untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, ditemukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membataalkannya” (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).³⁶

³⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid*, hlm 54-59.

³⁶ Herlien Budiono, *Loc-Cit*, hlm 364.

Batal atau pembatalan merupakan suatu keadaan yang menyebabkan tidak dilaksanakannya suatu prestasi terhadap suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan. Seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara jika dalam syarat subyektif tidak terpenuhi maka akibat hukum dari unsur tersebut maka dapat dibatalkan, sedangkan apabila dalam syarat obyektif salah satu unsur tidak terpenuhi maka akan dapat batal demi hukum. Jadi kebatalan mengandung dua arti, yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum tergantung dari syarat mana yang tidak dipenuhi.³⁷

Pernyataan batal demi hukum akan dicantumkan dalam perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak yang sudah dicantumkan dalam klausula perjanjian. Hal ini dinyatakan untuk menghindari adanya kerugian bagi pihak penjual karena pihak penjual juga belum tentu tahu pasti akan tempat kediaman atau domisili pihak pembeli dan Notaris juga tidak bisa jika melakukan pencarian secara detail mengenai keberadaan pihak pembeli. Oleh karena itu pihak penjual dapat melakukan penetapan mengajukan DPO (Daftar Pencarian Orang Hilang) untuk menyatakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut ke Notaris.

³⁷ Nur Afandi, "Definisi Batal", <http://google.com>, diakses tanggal 9 Desember 2010, pukul 12.30 WIB.

BAB III

METODE PENELITIAN

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang merupakan suatu penelitian dengan mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.³⁸ Dalam penelitian ini ialah mengkaji terkait dengan pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh para pihak dihadapan Notaris.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan empiris-sosiologis menjadi pilihan / model pendekatan dalam seluruh kinerja penelitian ini. Penggunaan kedua disiplin ilmu sebagai model pendekatan adalah amat fisibel karena :

- a) Dengan pendekatan empiris, penelitian ini mengkaji pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem.

Demikian juga, berbagai konteks hukum lainnya sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah juga didekati persoalannya secara empiris. Karena itu, dengan penggunaan pendekatan secara empiris, signifikansi maupun

³⁸ Abdulkadir Muhammad, "Hukum dan Penelitian Hukum", Bandar Lampung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 53.

kolerasi antar norma dan juga fakta sosial menjadi suatu modal pendekatan yang saling berkaitan dalam praktek pelaksanaan perjanjian pengikatan dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

- b) Melalui pendekatan sosiologis, tentu kajian dalam penelitian ini lebih fokus pada konteks penyelesaian sengketa bagi para pihak yang melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris di Malang yang menjadi potret sosiologi yang tidak terpisahkan dari problem empiris seperti yang telah dijabarkan.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris, dengan pendekatan penelitian secara empiris dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji pelaksanaan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris.

C. Lokasi Penelitian

Terdapat tiga tempat yang dipilih sebagai lokasi operasional penelitian ini yaitu lokasi di Kantor Notaris Kota Malang Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem. Pilihan Kantor Notaris di Malang Kecamatan Klojen tersebut menjadi lokasi dilandasi argumentasi dan pertimbangan sebagai berikut :

1. Karena dilokasi Kecamatan Klojen merupakan salah satu mayoritas terjadi pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan pengikatan jual beli tanah, pemilihan lokasi ini didasarkan atas pertimbangan bahwa instansi inilah yang memiliki kuasa untuk membuat

dan membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

2. Dalam satu tahun terakhir di Kantor Notaris Hendro Winata terjadi 2 (dua) pembatalan dengan alasan karena ada kesalahan dari penjual yang memberikan sertifikat palsu kepada pembeli dan tidak terpenuhinya prestasi (pembayaran) oleh pembeli terhadap penjual karena pembeli tidak dapat ditemukan alamatnya (menghilang). Di Kantor Notaris Ita Kristiana terjadi 2 (dua) pembatalan dengan alasan karena tanah Petok D masih dalam proses sertifikasi di BPN dan ada pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual. Dan di Kantor Notaris Tuminem terjadi 2 (dua) pembatalan dengan alasan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan dan obyek jual beli dikemudian hari ternyata dalam keadaan sengketa. Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem yang terletak di Kecamatan Klojen Kota Malang.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

a. Data Primer

Data primer adalah seluruh data yang diperoleh dari hasil penelitian dilapangan yang digunakan dalam penelitian ini berupa informasi atau keterangan yang diperoleh dari responden yang berhubungan dengan pembatalan, yakni Notaris yang pernah membuat dan membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya terkait dengan tidak

dilaksanakannya prestasi pelunasan harga pembelian oleh pihak pembeli kepada pihak penjual serta tanah Petok D yang masih dalam proses sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional, adanya pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual dan kesalahan penjual yang memberikan sertifikat palsu.

b. Data Sekunder

Data sekunder berupa, data yang berkaitan dengan bahan-bahan lain yang bersumber dari bacaan yang nantinya digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis dalam bentuk teori-teori untuk terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam penelitian ini.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini mengacu pada hasil penelitian lapang di Kantor Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem yang terletak di Kecamatan Klojen Kota Malang. Meliputi dalam hal pembuatan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari penelusuran bahan-bahan kepustakaan yang didapat dari Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, Perpustakaan PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, serta browsing melalui internet.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer

Untuk memperoleh data primer, penelitian ini dilakukan dengan cara:

a. Wawancara (interview)

Wawancara (interview) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).³⁹

Informasi yang dibutuhkan peneliti, antara lain tentang:

- 1) Mengenai pendapat Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem dalam membuat perjanjian pengikatan dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh para pihak.
- 2) Mengenai siapa subjek yaitu (para pihak) dan objek (tanah) dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli.
- 3) Proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah serta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh para pihak dihadapan Notaris.
- 4) Solusi yang harus dilakukan pihak-pihak, baik tanpa konflik maupun dalam hal terjadi konflik terkait dengan pelanggaran terhadap perjanjian pengikatan yang dilakukan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli dalam hal terjadi sengketa.
- 5) Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah .
- 6) Akibat hukum yang timbul dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, apakah terhadap perjanjian tersebut dapat berakibat batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh para pihak.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan atau literatur, penelusuran situs di internet serta penelusuran peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber. Dan mempelajari serta mencatat data-data tertulis (arsip) tentang kasus-kasus pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris.

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, hlm 86.

F. Populasi, sampel dan responden

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama, populasi dapat berupa himpunan benda (hidup atau mati), orang, kejadian, kasus-kasus, waktu dan tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.⁴⁰

Populasi penelitian ini adalah keseluruhan Notaris di wilayah Kota Malang yang berjumlah 64 Notaris terbagi atas 5 (lima) Kecamatan Klojen (15 Notaris), Kecamatan Blimbing (13 Notaris), Kecamatan Kedung Kandang (12 Notaris), Kecamatan Lowok Waru (12 Notaris) dan Kecamatan Sukun (12 Notaris). Yang menjadi obyek penelitian ini adalah keseluruhan Notaris di wilayah Kecamatan Klojen Kota Malang yang berjumlah 15 Notaris.

2. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.⁴¹ Penentuan sampel bertujuan (*purposive sampling*) yaitu pemilihan sampel yang akan diwawancarai, dimana dipilih subyek-subyek dari anggota populasi, yaitu pihak-pihak yang representative terkait dengan pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.⁴² Dalam hal ini 3 (tiga) Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem yang berada di Kecamatan Klojen Kota Malang.

⁴⁰ Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1996, hlm 118.

⁴¹ Bambang Sunggono, *Ibid*, hlm 119.

⁴² Burhan Ashufa, “*Metode Penelitian Hukum*”, Bandung, Rineka Cipta, 2001, hlm 91.

3. Responden

Responden penelitian ini adalah adalah Notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dan yang membatalkan, yaitu Notaris Hendro Winata (1 (satu) responden) dan saksi (2 (dua) responden), Notaris Ita Kristiana (1 (satu) responden) dan saksi (2 (dua) responden), Notaris Tuminem (1 (satu) responden) dan saksi (2 (dua) responden). Responden dalam penelitian ini berjumlah 9 (sembilan) responden.

G. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini metode analisa yang digunakan adalah analisa kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap, lalu proses melalui langkah-langkah yang bersifat umum yaitu:

1. Reduksi data adalah yang diperoleh dilapangan ditulis atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting dicari tema dan polanya.
2. Mengambil kesimpulan dan kejelasan yaitu data yang telah terkumpul, telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul kemudian disimpulkan.

H. Definisi Operasional

1. Pembatalan adalah sesuatu perbuatan hukum yang dapat dibatalkan oleh para pihak yang tidak memenuhi unsur dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan adanya kesepakatan dari para pihak.⁴³

⁴³ Hasil wawancara dengan Notaris Tuminem, Tanggal 5 November 2010, Pukul 10.00 WIB.

2. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴⁴
3. Pengikatan adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.
4. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁴⁵
5. Tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanami tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan dan tanah bangunan, yang dapat dihaki oleh seseorang.
6. Akibat hukum dari pembatalan adalah akibat yang ditimbulkan oleh salah satu pihak karena tidak dipenuhinya pelaksanaan prestasi sehingga menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
7. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.
8. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.
9. Kerugian akibat pembatalan perjanjian pengikatan jual beli adalah, suatu keadaan yang menyebabkan ganti kerugian oleh salah satu pihak yang

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perikatan*", Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1982, hlm 78.

⁴⁵ Salim, "*Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Teknik Kontrak*", Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm 48.

merasa dirugikan, disertai dengan bunga dan denda, yang telah disepakati
keduabelah pihak.



BAB IV

PEMBAHASAN

a. Gambaran Umum Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

1. Terbentuknya Lembaga Notaris

a. Negara

Tugas utamanya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat.

b. Organ Negara:

- 1) Yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang publik disebut Pemerintah, Eksekutif, Pejabat TUN, Pejabat Administrasi Negara, Pegawai Negeri.
- 2) Yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang Perdata disebut Pejabat Umum.

Keterangan:

Notaris merupakan Organ Negara dibidang Privat atau Perdata. Yang mengangkat Notaris adalah Negara yang diangkat oleh Kepala Negara atau Gubernur Jendral. Akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna yang dibuat oleh Notaris itu merupakan kewenangan yang diberikan dari Negara secara langsung dalam melaksanakan jabatannya sebagai Notaris yang bergerak di bidang privat secara mandiri.⁴⁶

⁴⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Loc-Cit*, hlm 35.

2. Notaris di Malang

Dari hasil penelitian yang telah saya lakukan di Kantor INI (Ikatan Notaris Indonesia), Notaris di Kota Malang berjumlah 64 Notaris terbagi atas 5 (lima) Kecamatan, yaitu Kecamatan Klojen (15 Notaris), Kecamatan Blimbing (13 Notaris), Kecamatan Kedung Kandang (12 Notaris), Kecamatan Lowok Waru (12 Notaris) dan Kecamatan Sukun (12 Notaris). Yang menjadi obyek penelitian ini adalah keseluruhan Notaris di wilayah Kecamatan Klojen Kota Malang yang berjumlah 15 Notaris. Subyek penelitian ini adalah 3 (tiga) Notaris dari 15 Notaris yang ada di Kecamatan Klojen Kota Malang.

Dalam hal ini 3 (tiga) Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem yang berada di Kecamatan Klojen Kota Malang. Pemilihan ini dipilih dengan cara (*purposive sampling*) yaitu pemilihan dengan teknik sampling yang sesuai dengan tujuan penelitian dilakukan dengan diwawancarai, dimana dipilih subyek-subyek dari anggota populasi, yaitu pihak-pihak yang representative terkait dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Tabel 1.1 Tentang Jumlah Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kecamatan Klojen Kota Malang.

No	Notaris	Perjanjian pengikatan jual beli tanah tahun 2010	Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tahun 2010	Faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah
1	Hendro Winata	9 (sembilan) akta perjanjian pengikatan jual beli tanah	2 (dua) akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah	Karena ada kesalahan dari penjual yang memberikan sertifikat palsu kepada pembeli dan tidak terpenuhinya prestasi (pembayaran) oleh pembeli terhadap penjual karena pembeli tidak dapat ditemukan alamatnya (menghilang).
2	Ita kristiana	7 (tujuh) akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.	2 (dua) akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.	Sertifikasi tanah Petok D masih dalam proses di BPN dan adanya pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual.
3	Tuminem	8 (delapan) akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.	2 (dua) akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.	Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan dan obyek jual beli dikemudian hari ternyata dalam keadaan sengketa.

Data Primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan diolah pada tanggal 23 Februari 2011.

Dari tabel diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Notaris Hendro Winata pada tahun 2010 telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah sebanyak 9 (sembilan) akta dan untuk pembatalan perjanjian pengikatan sebanyak 2 (dua) akta. Faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan adalah karena ada kesalahan dari penjual yang memberikan sertifikat palsu kepada pembeli dan tidak terpenuhinya prestasi (pembayaran) oleh pembeli terhadap penjual karena pembeli tidak dapat ditemukan alamatnya (menghilang). Pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak di Kantor Notaris Hendro Winata dilakukan dengan pernyataan secara sepakat oleh para pihak, dimana para pihak harus hadir untuk melakukan pemberesan, pembebasan dan pembebanan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat dinyatakan batal dan tidak berlaku.⁴⁷
2. Notaris Ita Kristiana pada tahun 2010 telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah sebanyak 7 (tujuh) akta dan untuk pembatalan perjanjian pengikatan sebanyak 2 (dua) akta. Faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan adalah sertifikasi tanah Petok D masih dalam proses di BPN, maka perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan agar dapat menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan karena ada pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual karena tanah tersebut masih berupa satu sertifikat yang belum dipisah kepemilikannya oleh pihak penjual sehingga harus dilakukan proses pemecahan yang terbagi-bagi agar menjadi beberapa sertifikat. Pelaksanaan

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Tanggal 10 April 2011, Pukul 09.30 WIB.

pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak di Kantor Notaris Ita Kristiana dilakukan dengan pernyataan secara sepakat oleh para pihak dan dibuat dalam bentuk akta pembatalan, dimana para pihak harus hadir untuk melakukan pemberesan terhadap biaya-biaya yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak agar dikemudian hari tidak terjadi tuntutan. Segala pemberesan tersebut harus dilakukan dihadapan Notaris.⁴⁸

3. Notaris Tuminem pada tahun 2010 telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah sebanyak 8 (delapan) akta dan untuk pembatalan perjanjian pengikatan sebanyak 2 (dua) akta. Faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan adalah dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan dan obyek jual beli dikemudian hari ternyata dalam keadaan sengketa. Pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak di Kantor Notaris Tuminem dilakukan dengan pernyataan secara sepakat oleh para pihak, dimana para pihak harus hadir untuk melakukan pemberesan, pembebasan dan pembebanan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut maka dengan demikian para pihak menyatakan mencabut serta menyatakan tidak berlaku. Namun apabila terjadi sengketa karena pihak penjual terbukti memberikan sertifikat asli tapi palsu atau sertifikat ganda,

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Notaris, Ita Kristiana, Tanggal 11 April 2011, Pukul 09.00 WIB.

maka para pihak akan memilih penyelesaian melalui Pengadilan Negeri apabila upaya mediasi atau secara damai tidak berhasil dilakukan.⁴⁹

Isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terdiri dari:

- a) Kepala Akta, Pasal 38 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2004, awal akta atau Kepala Akta ini berkaitan dengan pilihan perbuatan hukum (judul) keinginan para pihak. Yang memuat nomor akta, judul, hari, jam, tanggal dan tempat kedudukan Notaris.
- b) Badan Akta, Pasal 38 ayat (3) UU. No. 30 Tahun 2004, memuat uraian siapa dan dalam kedudukan apa para pihak melakukan tindakan hukum menghadap kepada Notaris. Badan akta ini terdiri dari komparisi (pihak yang menghadap ke Notaris) dan isi akta, yang merupakan kehendak atau keinginan dari para pihak yang berkepentingan (Pasal 38 ayat (3) huruf c UU No. 30 Tahun 2004). Dalam isi akta ini terdiri dari Pasal-Pasal yang memuat perjanjian para pihak yang harus dipenuhi.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli klausula pembatalan dan sanksi apabila prestasi tidak terpenuhi, menurut Notaris Hendro Winata untuk klausula mengenai pembatalan akan dicantumkan dalam Pasal 5, menurut Notaris Ita Kristiana klausula mengenai pembatalan akan dicantumkan dalam klausula Pasal 2, dan menurut Notaris Tuminem akan dicantumkan dalam klausula Pasal 10. Setiap Notaris mempunyai cara pandang yang berbeda-beda, tergantung apa yang dikehendaki para pihak dalam membuat perjanjian.

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Notaris Tuminem, Tanggal 10 April 2011, Pukul 10.30 WIB.

c) Kesimpulan/Penutup Akta, Pasal 38 ayat 4 UU No. 30 Tahun 2004.

Akhir atau penutup akta memuat uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7), uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian. Dari kepala akta, badan akta dan penutup akta, yang membedakan tiap pernyataan yang dituangkan oleh Notaris didalam akta adalah badan akta terkait dengan klausula-klausula yang dikehendaki oleh para pihak.

Perjanjian pengikatan sebagai perjanjian pendahuluan mempunyai karakter atau ciri-ciri:

1. Menurut Notaris Hendro Winata :
 - a. Adanya pembayaran secara berkala atau bertahap karena pihak pembeli belum ada biaya untuk melunasi harga obyek jual beli atas tanah.
 - b. Adanya pembayaran secara langsung oleh pihak pembeli, namun obyeknya (tanah) masih dalam proses peralihan hak atas nama penjual di Kantor PPAT masih belum selesai.⁵⁰
2. Menurut Notaris Ita Kristiana :
 - a. Hak guna bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di Kantor Pertanahan.

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Tanggal 12 April 2011, Pukul 09.30 WIB.

- b. Pihak penjual atau pembeli belum mempunyai uang untuk membayar uang Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam akta PPAT.
 - c. Tanah yang sah dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertifikat tanah masih berlangsung di Kantor Pertanahan.⁵¹
3. Menurut Notaris Tuminem :
- a. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjual belikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli.
 - b. Masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dihadapan PPAT, dokumen mana masih dalam pengurusan.⁵²
 - c. Obyek tanah yang diperjual belikan belum memiliki sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di Kelurahan.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah umumnya terkait dengan unsur pembayaran uang muka yang diserahkan terlebih dahulu oleh pihak pembeli kepada pihak penjual sebagai tanda pembayaran angsuran telah terjadinya perjanjian pengikatan jual beli. Apabila dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut terjadi pembatalan karena tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak pembeli maka akan adanya sanksi, yaitu terhadap perjanjian pengikatan tersebut pihak pembeli dapat dikenai denda

⁵¹ Hasil wawancara dengan Notaris Ita Kristiana, Tanggal 12 April 2011, Pukul 10.30 WIB.

⁵² Hasil wawancara dengan Notaris Tuminem, Tanggal 11 April 2011, Pukul 10.00 WIB.

atas kerugian yang timbul akibat pembatalan. Jika terjadi sengketa maka pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, biasanya sanksi bisa berupa tuntutan Pidana (terhadap penipuan sertifikat oleh pihak penjual) maupun Perdata (tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak pembeli kepada pihak penjual).

Dari hasil penelitian ini disimpulkan kekuatan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notarial yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Merupakan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna, pembuktiannya dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Maka pembuktian harus dilakukan oleh para pihak dan siapa yang harus membuktikan atau yang disebut juga sebagai beban pembuktian berdasarkan Pasal 163 HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak apabila salah satu pihak merasa dirugikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ini sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai

dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.⁵³

3. Peran Notaris dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Dalam Pasal 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah mengatur pengertian dari Notaris yaitu “ Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini ”

Arti penting dari profesi Notaris adalah Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan usaha.

Begitu pula halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah, Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah. Namun mengenai isi perjanjian pengikatan tersebut tetap berdasarkan kehendak atau kemauan dari para pihak terkait dengan pilihan perbuatan hukum yang akan dikehendaki, Notaris hanya menuangkan kehendak para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan

⁵³ Hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Tanggal 13 April 2011, Pukul 09.30 WIB.

bertindak sebagai Pejabat yang berwenang untuk mengesahkan perjanjian pengikatan jual beli.

B. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Setelah perjanjian pengikatan jual beli tanah seperti yang telah diuraikan diatas, dapat kita ketahui bahwa setiap pembatalan pasti akan ada akibat hukum yang ditimbulkan. Akibat hukum bisa berupa denda yang harus dibayar oleh orang yang telah melakukan wanprestasi maupun bisa berakibat gugatan yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri karena ada unsur penipuan dalam perjanjian yang dibuatnya tersebut.

Untuk terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan bisa dilakukan dengan cara membuat akta pembatalan atau dilakukan secara sepakat tanpa harus membuat akta pembatalan perjanjian pengikatan. Perlu dibuatnya akta pembatalan itu, apabila dalam klausula perjanjian pengikatan tidak dicantumkan tentang akibat hukumnya bila terjadi tidak terpenuhinya prestasi oleh para pihak. Tanpa harus dibuatnya akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli juga bisa terjadi apabila dalam klausula sudah dicantumkan terlebih dahulu mengenai akibat dari tidak terpenuhinya prestasi oleh para pihak, maka terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut akan dinyatakan batal demi hukum.

Dibuatnya akta pembatalan biasanya diperlukan karena dalam perjanjian pengikatan tersebut ada tanah-tanah petok yang belum bersertifikasi dan masih dalam proses sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN),

adanya pemecahan sertifikat induk oleh pihak penjual dan bisa saja karena objeknya tidak sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak.⁵⁴

Dari pernyataan diatas tersebut maka upaya terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh para pihak dapat dilaksanakan menurut prosedur yang sudah ditentukan agar pembatalan bisa terjadi secara sah secara hukum dan supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Tabel 1.2 Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

No	Akibat-akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
1	Para pihak dapat dikenakan sanksi berupa denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Pernyataan ini biasanya sudah tertuang pada klausula Pasal dalam perjanjian yang menyatakan terhadap akibat hukum apabila terjadi keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli.
2	Apabila denda dari keterlambatan belum juga dibayar oleh pihak pembeli maka perjanjian pengikatan jual beli akan batal demi hukum. Sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian yang menyatakan bahwa apabila denda keterlambatan juga masih belum dibayar maka terhadap perjanjian tersebut akan batal demi hukum.
3	Perjanjian berakhir sepanjang kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan 1277 KUHPerdara. Pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah 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) setelah tanah tersebut terjual kepada pihak lain. ⁵⁵

Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, Pada Tanggal 11 April 2011.

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Notaris Ita Kristiana, Tanggal 11 April 2011, Pukul 10.00 WIB.

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Notaris Tuminem, Tanggal 18 Februari 2011, Pukul 12.30 WIB.

Di Pengadilan Negeri, dapat ditemukan kasus gugatan Perdata dimana pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan pokok yang dipersengketakan oleh para pihak.

Contoh Kasus:

Permasalahan yang menjadi pokok sengketa sehingga terjadi pembatalan perjanjian pengikatan di Pengadilan Negeri adalah pihak penjual tidak bisa menunjukkan sertifikat asli atas kepemilikan tanah dan pada waktu penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli pihak penjual tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat dengan alasan sertifikat tanah tersebut berada di BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional), karena hal itu pihak penjual meminta kepada pihak pembeli uang sejumlah 50 juta untuk mengambil sertifikat tersebut di BPPN, kemudian oleh pihak pembeli diberikan uang sebesar 50 juta kepada penjual untuk mengambil sertifikat tersebut.

Atas hal tersebut pembeli menjadi ragu atas itikad baik penjual dalam hal jual beli tanah tersebut, oleh karena itu pembeli memilih untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dan meminta uangnya untuk dikembalikan sebesar 50 juta yang sudah diminta oleh pihak penjual.

Kemudian kedua belah pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut dihadapan Notaris dengan akta pembatalan. Dibuatnya akta pembatalan akan dibutuhkan oleh para pihak yang bersengketa sehingga perlu penyelesaian di Pengadilan Negeri. Maka didalam akta pembatalan tersebut penjual diwajibkan untuk membayar (50 juta uang tanah dan 50 juta uang yang dipinjam oleh pihak penjual untuk mengambil sertifikat di BPPN) jadi total yang harus dibayarkan senilai 100 juta oleh pihak pembeli yang harus dikembalikan paling lambat 21 hari setelah penandatanganan akta pembatalan, bilamana setelah jangka waktu yang ditentukan ternyata pihak penjual terlambat membayar maka akan dikenakan denda per hari 1,5% seperti yang dicantumkan dalam akta pembatalan. Namun setelah lewat 21 hari penjual belum melakukan pembayaran pada pihak pembeli dengan demikian jelas penjual melakukan wanprestasi terhadap akta pembatalan yang menyebabkan kerugian pada pihak pembeli .

Sangatlah tepat menurut hukum agar pihak penjual untuk membayar uang tersebut beserta dendanya terhitung sejak perkara gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, sangatlah tepat apabila pihak penjual harus membayar denda karena keterlambatan tersebut dalam melaksanakan Putusan Pengadilan selama 6% pertahun. Mengingat besarnya jumlah kerugian yang harus dibayarkan kepada pihak pembeli, maka untuk menjamin

agar putusan dalam perkara ini terpenuhi dan adanya kekhawatiran bagi pihak penjual menghindari dari kewajibannya sebagaimana yang akan diputuskan oleh Pengadilan, maka cukup beralasan Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita jaminan atas bangunan rumah tinggal milik pihak penjual.

Bahwa gugatan pembeli dalam sengketa ini disertai dengan bukti-bukti yang otentik yang berupa pembatalan perjanjian pengikatan yang tidak dapat dibantah akan kebenarannya maka sangatlah tepat apabila Putusan Pengadilan ini dijalankan terlebih dahulu.

Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil pembeli yang menyatakan telah terjadi pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli sebagaimana tersebut, perjanjian pengikatan jual beli, dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang yang mana pernyataan tersebut merupakan bukti yang otentik, yang kebenarannya tidak dapat dibantah. Sehingga putusan tersebut perlu untuk dikabulkan karena para pihak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan (pihak penjual merupakan pihak yang terkait dalam perjanjian), gugatan penggugat jelas.

Majelis Hakim dalam pokok perkara No. 376/Pdt.G/2004/PN. Mlg. mengabulkan gugatan penggugat yaitu:

- a. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap akta pembatalan yang dibuat oleh Notaris X.
- b. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian kepada penggugat sebesar 100 juta.⁵⁶

Oleh karena itu dari permasalahan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1499 KUHPerdara), menuntut pembatalan (Pasal 1450 KUHPerdara), pernyataan batal (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdara).

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.

⁵⁶ Ahmad Sofyan, “Contoh Gugatan PN mengenai Pengikatan Jual Beli”, <http://google.co.id>, dikutip pada tanggal 15 Februari 2011, Pukul 11.00 WIB.

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 dan dapat dibatalkan.

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 yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu :

- a. Adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai tergantung pada para 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.

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

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.

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

1. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, sehingga akta perjanjian 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 Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Otentitas dari Akta Notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 tahun 2004, yaitu Notaris dijadikan sebagai Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena oleh Undang-Undang menerapkan demikian, tetapi akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan:

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

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.⁵⁷ Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada suatu subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.⁵⁸

Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap semua subyek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diperjanjikan. Untuk lebih

⁵⁷ DepDikBud-Balai Pustaka, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia*”, Jakarta, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, 2001, hlm 674.

⁵⁸ Wirjono Prodjodikoro, “*Asas-Asas Hukum Perjanjian*”, Bandung, Bale:Bandung, 1986, hlm 20.

jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :⁵⁹

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitur tidak pantas memenuhi perikatan.

Berdasarkan keterangan diatas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk seperti yang dikemukakan diatas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah. Karena tidak selamanya orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Terdapatnya kesalahan Notaris dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka menyebabkan tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda.

Dari keterangan diatas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat, karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm 18-19.

KUHPerdata yang berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Selain itu menurut Notaris Hendro Winata, ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah :

a. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap para calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang didalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Sebagaimana contoh Mr.X (pemilik tanah di Malang) dengan Mr.Z (pembeli tanah di Malang). Setelah keduanya bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah, namun Mr.Z belum sanggup untuk membayar sekaligus semuanya sehingga keduanya bersepakat untuk mengadakan pengikatan pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli. Dalam pengikatan jual beli tersebut Mr.X sebagai pemilik tanah memintakan waktu pembayaran yang pasti dan jika tidak dilakukan sesuai dengan jangka waktu tersebut maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal dan uang yang telah

dibayarkan tidak dapat dimintakan kembali sebagai bentuk ganti rugi dan hal tersebut disepakati Mr.Z.

Pada pelaksanaannya ternyata setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.X, Mr.Z ternyata tidak melakukan pembayaran lebih lanjut sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli, dan setelah diingatkan untuk memenuhinya Mr.Z masih belum memenuhi juga maka pihak Mr.X kemudian membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan uangnya tidak dikembalikan.

b. Perlindungan terhadap calon pembeli

Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli.

Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat 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.⁶⁰

Berdasarkan semua keterangan diatas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara, serta niat baik para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Dari semua hal yang telah penulis kemukakan diatas maka penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melaksanakan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sangat tergantung kepada ketentuan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, sehingga akta perjanjian 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 Notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli

⁶⁰ Wawancara dengan Notaris Tuminem, Tanggal 2 Maret 2011, Pukul. 10.30 WIB.

akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

2. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yaitu perlindungan hukum yang terkait dengan keikutsertaan pihak ketiga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Misalnya A (penjual) dan B (sebagai pembeli) dan C (pemilik sertifikat asli), disini yang menjadi permasalahan adalah apabila A menjual tanah kepada B. Setelah proses pelunasan selesai dan terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Kemudian, si C datang dan menggugat pada si A karena tanah yang dijual bukan merupakan kewenangannya melainkan tanah tersebut merupakan milik si C. Disini si C merupakan pihak ketiga yang merasa dirugikan karena si A telah menerbitkan sertifikat ganda.

Kejadian tersebut akan menimbulkan permasalahan hukum dengan adanya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh si A. Untuk perlindungan hukum bagi si C, si C akan dilindungi haknya oleh hukum apabila tanah itu terbukti benar-benar milik si C dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk meminta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak A dan B. Disini B juga dapat menuntut ganti kerugian terhadap A atas penipuan yang dilakukan A dengan mengajukan pula gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri.

Disini A dapat dikenai dua gugatan yaitu penerbitan sertifikat ganda dan melakukan penipuan terhadap pihak B. A dapat dikenai sanksi secara Perdata maupun Pidana.

3. Bagi pemenuhan asas publisitas

Pemenuhan asas publisitas yaitu asas yang terkait dengan kepentingan para pihak dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati akan berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian tidak untuk pihak lain. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi Pasal tersebut sangat jelas terkandung asas :

- a. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dengan adanya kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian serta tidak ada unsur paksaan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terkait dengan kedewasaan seseorang yang menurut ketentuan Pasal 330 BW, sudah menikah menurut ketentuan Undang-Undang No.1 Tahun 1974 dan tidak dibawah pengampuan).
- c. Suatu hal yang tertentu, yaitu terkait adanya obyek yang diperjanjikan oleh para pihak.
- d. Kausa yang halal, selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan”.

Jadi ketentuan pemenuhan asas publisitas hanya terkait dengan pihak yang membuat perjanjian saja. Asas publisitas disini bukan dalam artian untuk kepentingan umum namun hanya sebatas kepentingan para pihak yang membuat perjanjian saja.

C. Upaya yang ditempuh para pihak dalam menghendaki terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Terlebih dahulu penulis perlu menjelaskan terlebih dahulu mengenai terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah, alasan-alasan terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah, proses pembuatan perjanjian pengikatan

jual beli tanah, faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah kemudian terkait dengan upaya-upaya yang akan dilakukan oleh para pihak yang menghendaki terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Sebelum terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli penulis menjelaskan terlebih dahulu mengenai:

1. Tentang kewajiban penjual (Pasal 1474 BW) yaitu :

- a. Menyerahkan barang atau benda yang bersangkutan bisa benda bergerak (Pasal 612), benda tetap dan penyerahan piutang atas nama (Pasal 613).
- b. Menanggung atau menjamin kenikmatan penguasaan benda yang dijual itu secara aman dan tenteram, tidak ada permasalahan dengan pihak ketiga.
- c. Cacat yang tersembunyi (Pasal 1504 BW), adalah cacat yang membuat barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan maksud atau mengurangi gunanya sehingga seandainya pembeli tahu terlebih dahulu, maka ia sama sekali tidak akan membelinya kecuali dengan harga kurang.

Dalam kasus hak atas tanah tidak selalu ada cacat tersembunyi, cacat tersembunyi biasanya terkait dalam hal kepemilikan atas sertifikat tanah tersebut yang ada dalam sengketa.

Pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan ditempat pada waktu penyerahan benda itu.

Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu, maka penjual dapat menuntut dibataalkannya jual beli yang bersangkutan. Mengenai

jual beli barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tangga (*weren en meubelen*) terdapat pengecualian, yaitu bahwa demi kepentingan penjual, jual beli itu batal dengan sendirinya jika barang itu tidak diambil pada waktu yang telah ditentukan oleh para pihak.

Pengikatan jual beli tanah menurut penulis dapat digolongkan kedalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan :

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

Pengikatan jual beli terkait pula dengan perikatan dengan ketetapan waktu. Karena perikatan dengan ketetapan waktu adalah adalah suatu perikatan yang tidak menanggihkan perikatan, melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya. Ketetapan waktu yang dapat menanggihkan atau mengakhiri perikatan.

Syarat jual beli ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formiil;

a. Syarat Materiil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
- 3) Pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- 4) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Apabila jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat Formiil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT.

Perkembangan masyarakat yang senantiasa dinamis akan memunculkan berbagai kebutuhan. Tanah merupakan aset yang sangat bernilai tinggi terutama pada masyarakat perkotaan. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi telah berkembang berbagai wilayah pemukiman, pusat bisnis, pemerintahan dan industri. Tanah menjadi komoditas yang sangat berharga dan memiliki investasi yang tinggi. Hal ini berdampak makin tingginya kebutuhan masyarakat akan tersedianya lahan atau tanah. Transaksi tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sering dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang terlebih

dahulu oleh para pihak membuat suatu perjanjian yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dalam bentuk akta Notaris muncul sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat yang dalam kesehariannya telah banyak dipraktekkan di Kantor Notaris. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui alasan-alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh dan dihadapan Notaris :

Tabel 1.3 Tentang Alasan Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

No	Alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah.
1	Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjual belikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli.
2	Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di Kelurahan.
3	Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertifikat tanah masih berlangsung di Kantor Pertanahan.
4	Hak guna bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di Kantor Pertanahan.
5	Pihak penjual atau pembeli belum mempunyai uang untuk membayar uang Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam akta PPAT.
6	Masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT, dokumen mana masih dalam pengurusan.

Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, Pada Tanggal 11 April 2011.

2. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah :

Tabel 1.4 Tentang Persyaratan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

No	Persyaratan yang harus ditempuh untuk membuat APJB (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah).
1	Pihak penjual dan pembeli harus hadir dihadapan Notaris.
2	Menyerahkan fotocopy KTP penjual dan pembeli, SPPT tanah, surat keterangan tanah tidak dalam sengketa, bukti pembayaran PBB, surat keterangan waris dan kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan apabila terdapat ahli waris, surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan.
3	Para pihak menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris.

Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, Pada Tanggal 13 April 2011.

3. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli.

Tabel 1.5 Tentang Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

No	Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.
1	Pihak penjual dan pembeli sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2	Pihak penjual mengakui telah terjadi penyerahan uang harga penjualan oleh pihak pembeli sesuai dengan jumlah yang disepakati dan telah dibayar oleh pihak pembeli kepada penjual pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
3	Apabila pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak pembeli akan dikenakan denda untuk tiap-tiap hari keterlambatan yang besarnya telah disepakati oleh para pihak.
4	Apabila dalam jangka waktu 1 bulan, pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya maka perjanjian ini berakhir dan selanjutnya perlu keduabelah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan 1277 KUH Perdata.
5	Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
6	Pihak penjual menjamin bahwa tanah tersebut milik pihak penjual.
7	Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli untuk tidak mengalihkan atau menjual tanah tersebut selama proses peralihan hak belum terjadi. Kuasa untuk dapat menjual maupun mengalihkan baru berlaku apabila pihak pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada pihak penjual.
8	Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun-temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima haknya masing-masing.
9	Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli
10	Klausula domisili, yaitu pihak-pihak memilih tempat tinggal tetap dan umumnya mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri tertentu.

Data Primer diperoleh dari hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, Pada Tanggal 11 April 2011.

Keterangan Tabel 1.5 :

Isi perjanjian harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu Unsur Esensialia, Unsur Naturalia dan Unsur Aksidentalialia.

1. Unsur Esensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, sehingga perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Syarat ini memang ditentukan atau diharuskan oleh Undang-Undang karena bila tidak, maka perjanjian ini menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Misalnya dalam unsur Esensialia yang harus tercantum adalah adanya barang (objek jual beli) yang sudah ditentukan dan adanya harga barang.
2. Unsur Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun, tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itu pun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Hal-hal umum lain yang biasa termasuk disini adalah seperti cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan.
3. Unsur Aksidentalialia adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Dan hal ini dimungkinkan oleh Undang-Undang atas dasar “asas kebebasan berkontrak”, asalkan hal tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang. Hal khusus tersebut biasanya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga apabila para pihak tidak mengatur dalam perjanjiannya, maka hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada di dalam Undang-Undang. Misalnya mengenai sanksi apabila para pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan kesepakatan para pihak maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan “batal demi hukum” apabila pernyataan seperti ini dicantumkan dalam klausula perjanjian.

Namun dalam perjalanannya suatu perjanjian tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

4. Dari hasil penelitian ini ada beberapa faktor yang menyebabkan atau mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah :

Tabel 1.6 Tentang Faktor Penyebab Terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

No	Notaris	Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
1.	Hendro Winata	<ol style="list-style-type: none"> 1. Karena tidak terpenuhinya prestasi (pembayaran) oleh pembeli kepada penjual. 2. Karena ada kesalahan dari penjual yang memberikan sertifikat palsu kepada pembeli 3. Tidak terpenuhinya prestasi (pembayaran) oleh pembeli terhadap penjual karena pembeli tidak dapat ditemukan alamatnya (menghilang).
2.	Ita Kristiana	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sertifikasi tanah petok masih dalam proses di BPN, maka perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan agar menjadi Akta Jual Beli (AJB). 2. Ada pemecahan sertifikat induk sebelum dibuat AJB. 3. Obyek jual beli dikemudian hari ternyata dalam keadaan sengketa. 4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak. 5. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.
3.	Tuminem	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. 2. Obyek jual beli dikemudian hari ternyata dalam keadaan sengketa.

Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem, Pada Tanggal 13 April 2011.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi.

Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk melaksanakan kewajiban jual belinya dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli). Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga-harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Hal ini menurut penulis memiliki perbedaan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457-1540). Jual beli dalam Bahasa Belanda disebut "*Koop en Verkoop*" ialah suatu persetujuan atau perjanjian (*Overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457).

Ketentuan umum (sifat) dan hak serta kewajiban para pihak penjual dan pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga yang bersangkutan walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

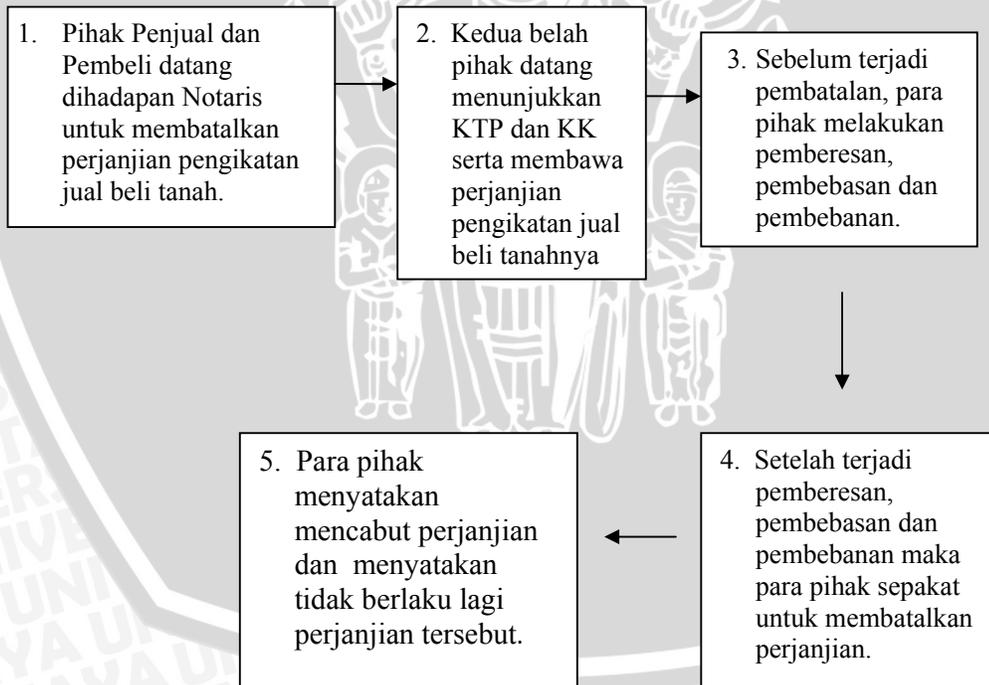
Beralihnya hak milik atas benda yang dijual hanya terjadi jika telah terjadi penyerahan (*lavering*). Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli. Jika benda yang dijual itu berupa suatu barang

tertentu, apabila para pihak tidak menentukan lain, maka barang ini sejak saat pembelian itu terjadi merupakan tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460 KUHPerdara, yang menurut para ahli hukum merupakan Pasal mati.

5. Upaya yang ditempuh untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Dari penelitian ini maka upaya yang ditempuh para pihak apabila salah satu pihak menghendaki pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah :

Bagan Alur Tentang “Proses Pelaksanaan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”



Keterangan bagan alur proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah :

1. Pihak penjual dan pihak pembeli datang ke Kantor Notaris untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Setelah kedua belah pihak menghadap Notaris, maka terlebih dahulu para pihak menunjukkan tanda bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) untuk memastikan bahwa para pihaklah yang menghadap Notaris, selain itu para pihak juga membawa perjanjian pengikatan jual beli tanahnya.
3. Sebelum kedua belah pihak membatalkan perjanjian terlebih dahulu para pihak harus menyelesaikan tanggungan yang harus diselesaikan yaitu berupa pemberesan, pembebasan dan pembebanan atas kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.
4. Setelah proses pemberesan, pembebasan dan pembebanan terpenuhi, maka kedua belah pihak menyatakan sepakat untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris.
5. Setelah tercapainya kata sepakat para pihak menyatakan mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, supaya dikemudian hari tidak timbul permasalahan.

Dari keterangan diatas tersebut dapat diperoleh kesimpulan bahwa untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, harus ada kesepakatan untuk membatalkan perjanjian tersebut, karena perjanjian pengikatan jual beli tanah termasuk akta pihak. Pembatalan perjanjian pengikatan tersebut bisa secara sepakat kedua belah pihak tanpa harus dibuat akta pembatalan maupun bisa dengan dibuatnya akta pembatalan.

Dibuatnya akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah hanya diperlukan untuk kepentingan para pihak dalam kaitannya dengan tanah Petok D yang masih dalam proses sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional, setelah sertifikat di BPN jadi maka perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan dengan dibuatnya akta pembatalan tersebut agar dapat menjadi Akta Jual Beli.

Dari pernyataan diatas tersebut maka upaya pembatalan perjanjian pengikatan

oleh para pihak dapat dilaksanakan menurut prosedur yang sudah ditentukan agar pembatalan bisa terjadi secara sah secara hukum supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan untuk pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang terjadi di Kantor Notaris Hendro Winata, Ita Kristiana dan Tuminem dalam tahun 2010 berjumlah sebanyak 24 (duapuluh empat) akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat. Sedangkan untuk pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam tahun 2010 berjumlah 6 (enam) kasus pembatalan. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli lebih banyak terjadi dan sering dilakukan daripada pelaksanaan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, karena untuk terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli harus ada faktor-faktor yang mendukung terjadinya pembatalan seperti yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya. Penulis akan menyimpulkan jawaban dari permasalahan seperti yang diuraikan dibawah ini:

1. Akibat hukum dari dibuatnya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah dapat dinyatakan batal demi hukum apabila dalam klausula perjanjian sudah terdapat “batal demi hukum” dengan sendirinya tidak perlu adanya kesepakatan dari pihak kedua. Namun apabila tidak dicantumkan dalam klausula perjanjian maka tergantung dari para pihak untuk menyelesaikan, yaitu bisa melalui kesepakatan para pihak untuk membatalkan dan bisa dengan membuat akta pembatalan perjanjian pengikatan dihadapan Notaris yang harus dihadiri oleh kedua belah pihak. Dalam praktek bagi pihak yang melakukan wanprestasi akan dikenai sanksi

berupa membayar ganti kerugian atau denda keterlambatan jumlahnya sesuai dengan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Upaya yang ditempuh para pihak apabila para pihak menghendaki pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah melakukan pembebasan, pembebasan dan pembebanan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dengan demikian para pihak menyatakan mencabut serta menyatakan tidak berlaku, bentuk pembatalan bisa dengan kesepakatan para pihak dan bisa dengan akta pembatalan. Untuk wujud akta pembatalan biasanya diperlukan untuk tanah yang belum bersertifikasi dan masih dalam proses di Badan Pertanahan Nasional setelah bersertifikat maka para pihak akan meminta dibuatkan akta pembatalan agar perjanjian pengikatan jual belinya batal sehingga langsung dapat dibuat Akta Jual Beli.

B. Saran

1. Untuk menghindari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah maka seharusnya sebelum membuat perjanjian pengikatan, para pihak harus saling mengenal dan percaya satu sama lain agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik untuk melakukan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus secara tegas menuliskan dalam klausula Pasal-Pasalnya mengenai tidak terpenuhinya prestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh kepastian serta perlindungan hukum. Agar nantinya

perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat bisa terlaksana sesuai dengan keinginan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BUKU

Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perikatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.

Achmad Ichsan, "*Hukum Perdata I*", penerbit PT. Pembimbing Masa, Jakarta.

Ahmad Chulaimi, "*Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak atas Tanah dan Pemindahannya*", Semarang, FH- UNDIP, 1986.

A.P. Parlindungan, "*Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*", Alumni, Bandung, 1973.

Boedi Harsono, *UUPA, "Sejarah Penyusunan, Pelaksanaan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II jilid I"*, Djambatan, Jakarta, 1972.

G.H.S. Lumban Tobing, "*Peraturan Jabatan Notaris*", PT. Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 1996.

Harun Al Rasyid, "*Sekilas tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Herlien Budiono, "*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.

Imam Sudiyat, "*Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*", BPHN, 1982.

J. Satrio, "*Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir Karena Perjanjian Buku II*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

K. Wantjik Saleh, "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1973.

Mariam Darus Badruzaman, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Marzuki, "*Metodologi Riset*", Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi, UII, Yogyakarta, 1982.

P. Joko Subagyo, "*Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*", Rineka Cipta, Jakarta, 1997.

Roni Hanitojo, “*Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*”, PT Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

R. Susanto, ” *Hukum Pertanahan (Agraris)*”, cetakan 1, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1920.

Salim, “*Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Teknik Kontrak*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Subekti, ” *Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, PT. Intermasa, Jakarta, 2003.

Tan Thong Kie, “*Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*”, Jakarta, PT

Ichtiar Baru, Van Hoeve, 2007,

Wirjono Prodjodikoro, ”*Asas-Asas Hukum Perjanjian*”, Bale Bandung, Bandung, 1986.

Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, PT. Alumni, Bandung, 1986.

Y.W Sunindhia dan Ninik Widiyanti, “*Pembaharuan Hukum Agraria*”, PT. Dina Aksara, Jakarta, 1988.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ B.W.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

LITERATUR INTERNET

Saiful Daris, “Fungsi Akta Otentik”, <http://google.co.id>, dikutip pada tanggal 14 Desember 2010, pukul 11.30 WIB.

Ahmad Sofyan, “Contoh Gugatan PN mengenai Pengikatan Jual Beli”, <http://google.co.id>, dikutip pada tanggal 15 Februari 2011, Pukul 11.00 WIB.