

KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

T. BASWEDAN

ABSTRACT

Land trading deed made before a public notary in a conditional agreement to bind the parties who have made the agreement in order to implement the main agreement which is the trading deed made before PPAT (Official Empowered to Draw up Land Deeds).

This research was judicial normative. The factors which caused the cancellation of land trading deed was the agreement of the parties because the requirements of cancellation as it is stipulated in the clause of purchase agreement has been fulfilled. The legal consequences of the cancellation of the land trading deed made before a public notary was compensation, cancellation of agreement, and cancellation with compensation. The legal complaint can be brought to the Court (litigation) after the warning (somatie) has been filed by the party that is harmed to the party that has cancelled it or those have breached the land trading deed.

Keywords: *Cancellation, Land Trading Agreement, Notary*

I. Pendahuluan

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-

¹ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, (Jakarta: Rajawali, 2009) hlm. 9.

undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal.² Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.³

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996) hlm. 1.

³ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hlm. 12.

tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁴

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaries. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan notaris?
2. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tersebut?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tersebut?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan notaris.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris.

⁴ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005) hlm. 5.

⁵ Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010) hlm. 36.

3. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yang berupa norma / peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum perjanjian pada umumnya dan hukum jual beli pada khususnya. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan hukum pertanahan.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku, hasil-hasil penelitian dan atau karya ilmiah hukum tentang hukum perjanjian pada umumnya dan perjanjian jual beli tanah pada khususnya.
- c. Bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti kamus hukum ensiklopedia, kamus umum dan lain sebagainya.

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang berkaitan dengan penelitian ini. Disamping itu penelitian ini juga dilaksanakan dengan mengadakan wawancara langsung kepada para notaris yang berjumlah 3 (tiga) orang yang kesemuanya itu dalam penelitian ini mempunyai kapasitas sebagai *informan* dan nara sumber.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.⁶

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).⁷

⁶ Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009) hlm. 41.

⁷ Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bina Cipta, 1987) hlm. 36.

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹

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

⁸Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 hlm. 57.

⁹Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, (Bandung: Citra Ilmu, 2010) hlm.10.

tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.¹⁰

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.¹¹

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi.¹²

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak.

¹⁰Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Gamma Press, 2010) hlm.20.

¹¹Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008) hlm.9.

¹²Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, (Jakarta: Citra Media Ilmu, 2009) hal.15.

Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual Beli menurut pendapat peneliti adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai Perikatan bersyarat yang bentuknya bebas.¹³

Menurut Sudikno Mertokusomo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.¹⁴

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

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :”Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan

¹³*I b i d*, hal.6

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, artikel *Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004, hlm. 48-49.

pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.¹⁵

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

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

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

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta di bawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.¹⁶

¹⁵M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:Alumni, 1996) hlm. 12.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.¹⁷

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

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

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta

¹⁶*I b i d*, hal. 50.

¹⁷Pieter E Latumenten., “*Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak*”, Jurnal Renvoi 4 (September 2003, 37), hlm. 42.

otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.¹⁸

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁹

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (*last giving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat

¹⁸Ferdiyanto Syahrul, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Sumber Ilmu, 2006) hlm.11.

¹⁹A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983) hlm. 47

perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:²⁰

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

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527/K/Pdt/2007 yang menangani sengketa atas pengikatan jual beli tanah antara Andi M, Andi Pabisei, Andi Patima, Andi Bau Lingka, Andi Asril, Andi Indrawati serta Andi Hendria (pemilik tanah) sebagai penggugat dan PT Goa Makassar Toursim Development, Tbk (PT. GMTD Tbk) sebagai tergugat. Dimana pemilik tanah telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Makassar dan berlanjut banding ke Pengadilan Tinggi Makassar serta kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Posisi kasus adalah sebagai berikut :

Para penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. Andi M.K.K dan berhak mewarisi harta peninggalan almarhum berupa sebidang tanah seluas lebih kurang 30.134 m² berdasarkan persil 123 D II Kahir Nomor 996 C 1 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Tanah tersebut berbatasan dengan tanah PT. GMTD Tbk lainnya, baik sebelah utara, timur, selatan dan barat. Penggugat sebagai ahli waris telah bersepakat untuk memberikan kuasa kepada salah satu ahli waris tersebut, yaitu H. Andi M untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek tanah hak warisan tersebut dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pengalihan Hak dengan pihak tergugat.

²⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1994) hlm. 28.

Pengikatan jual beli tersebut dilakukan pada hari Jumat tanggal 8 Februari 2002. Dalam PPJB tertanggal 8 Februari 2002 tersebut, yang bertindak mewakili kepentingan para penggugat berdasarkan surat kuasa di bawah tangan yang diberikan para penggugat adalah Andi M sebagai pihak pertama sedangkan sebagai pihak kedua yang bertindak mewakili untuk dan atas nama PT. GMTD Tbk adalah Hadi Kusnadi yang kedudukannya pada waktu itu sebagai direktur.

Dalam Pasal PPJB tertanggal 8 Februari 2002 tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa obyek tanah yang diperjanjikan dalam pengikatan ini adalah tanah persil 123 D II Kohir Nomor 996 C 1 seluas lebih kurang 30.134 m² terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dimana tanah ini adalah milik waris para penggugat. Pada Pasal 3 PPJB tersebut telah disepakati bahwa harga jual beli ini adalah Rp 350.000.000

Pada Pasal 4 sub 1 PPJB tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran harga tanah tersebut dilakukan oleh pihak kedua dengan cara angsuran sebanyak dua kali pembayaran, yaitu :

- a. Pembayaran tahap I sebanyak Rp 270.000.000 yang akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Februari 2002
- b. Pembayaran tahap II sebanyak Rp 75.000.000 yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2002.

Sedangkan pada Pasal 4 sub 2 PPJB tersebut telah ditegaskan bahwa pada saat pembayaran uang muka tahap I dilaksanakan, maka pihak pertama berkewajiban menyerahkan dokumen asli bukti kepemilikan tanahnya, yaitu surat persil 123 D II kohir Nomor 996 C1 beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang berkaitan erat dengan dokumen asli bukti kepemilikan kepada Pihak Kedua.

Ternyata pihak kedua (tergugat) pada tanggal 15 Februari 2002 yang merupakan tanggal jatuh tempo untuk pembayaran tahap I, tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak pertama (penggugat). Kemudian pada tanggal 20 Februari 2002, pihak kedua (tergugat) menyerahkan uang muka untuk pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000 dan seketika itu juga segala dokumen asli bukti-bukti kepemilikan tanah yang menjadi obyek PJJB diserahkan oleh pihak pertama (penggugat) kepada pihak kedua (tergugat) sebagai syarat yang telah disepakati.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain :²¹

1. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.
3. Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain

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

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa PT. GMTD Tbk telah lalai atau ingkar janji dalam melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000 pada saat jatuh tempo, yaitu pada tanggal 15 Februari 2002. Akan tetapi, pada tanggal 20 Februari 2002, PT. GMTD Tbk melakukan pembayaran tahap I tersebut. Walaupun PT. GMTD Tbk tersebut terlambat dalam melakukan pembayaran tahap I, PT. GMTD Tbk tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2002. Hal ini dikarenakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran sehingga tidak diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah dan kewajiban bagi pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai dapat ditiadakan.

²¹ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986) hlm. 24.

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

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

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

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

2. Faktor-faktor terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah adalah Karena adanya kesepakatan dari para pihak. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak yang biasanya salah satu pihak wanprestasi dan unsur perbuatan melawan
3. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatanjual-beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.
2. Hendaknya akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam pengikatan jual beli tersebut secara seimbang

dan adil. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta pengikatan jual-beli tersebut kepada para pihak dan kewajiban para pihak untuk mematuhi dan mentaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai prosedur hukum yang berlaku.

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

V. Daftar Pustaka

Budiono Herlien, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi Tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004.

Hadi Rusdianto Dony, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta : Mitra Ilmu, 2009.

Harahap M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1996.

Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010.

Gadiman Darwanto, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertifikat*, Bandung: Sumber Ilmu, 2008.

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

Jusran Heriyanto, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Jakarta: Citra Media Ilmu, 2009.

Mertokusumo Sudikno, artikel *Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004

Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1994.

- Kohar A., *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung : Alumni, 1983.
- Latumenten Pieter E., “*Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak*”, *Jurnal Renvoi* 4 (September 2003, 37)
- Patahna Muchlis, *Problematika Notaris*, Jakarta: Rajawali, 2009.
- Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Patradi Kamaluddin, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press, 2010.
- Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2005.
- Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, 1987.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Syahrul Ferdianto, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu, 2006.