



JURNAL HUKUM MAHASISWA

Volume. 02, Nomor 01, (2022)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi: <https://doi.org/10.36733/jhm.vli2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH KARENA WANPRESTASI DI KABUPATEN GIANYAR

I Gusti Bagus Hengki,¹, Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi²,

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: bagushengkifh@unmas.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian perikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam oraktek sehari-hari dimasyarakat ataupun di kantor Notaris. Perjanjian perikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta perjanjian perikatan jual beli dilanggar atau tidak terpenuhinya oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembatalan akta perjanjian perikatan jual beli tanah di Kabupaten Gianyar dan akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian perikatan jual beli tanah karena wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan melakukan wawancara. Berdasarkan hasil dari penelitian, perjanjian perikatan jual beli tanah dapat dilakukan melalui kesepakatan kedua belah pihak ataupun secara sepihak, proses pembatalan akta perjanjian perikatan jual beli tanah dapat dilakukan di kantor Notaris dimana akta perjanjian dibuat. Akibat hukum yang tidimbulkan dari pembatalan akta perjanjian perikatan jual beli tanah karena wanprestasi dapat menyebabkan batalnya akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris.

Kata Kunci : Perjanjian perikatan jual beli tanah, wanprestasi, akibat hukum

Abstrack

The land sale and purchase agreement, is often found in everyday oraktek in the community or in the notary's office. The land sale and purchase agreement agreement contains the rights and obligations of the parties who made it, so that if the things that have been agreed upon in the sale and purchase agreement deed are violated or not fulfilled by the parties who made it, it can be said to be in default. This study aims to determine the process of canceling the land sale and purchase agreement deed in Gianyar Regency and the legal consequences of canceling the land sale and purchase agreement deed due to default. This study uses empirical research methods by conducting interviews. Based on the results of the research, the land sale and purchase agreement agreement can be made through the agreement of both parties or unilaterally, the process of canceling the land sale and purchase agreement deed can be carried out at the Notary's office where the agreement deed is made. The legal consequences arising from the cancellation of the agreement deed of the sale and purchase of land due to default can cause the cancellation of the deed of agreement made before a Notary.

Keywords: Land sale and purchase agreement, default, legal consequences

A. Pendahuluan

Hakekat manusia sebagai makhluk yang berkembang ditakdirkan akan selalu berusaha menjaga eksistensinya agar dapat lestari. Untuk itu manusia akan selalu berusaha membuat kebutuhan hidupnya tanpa henti.¹ Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, dimana data yang ada ada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah.²

Kehadiran perjanjian saat ini menjadisangat penting sejalan dengan makin pesatnya bisnis. Saat pertama kali pelaku bisnis melakukan kegiatan usaha yang dimulai dengan kesepakatan tertulis yang tertuang dalam suatu bentuk perjanjian berbentuk tertulis yang lazim disebut kontrak.³ Banyak kerjasama bisnis dituangkan dalam kontrak atau perjanjian tertulis dimana perjanjian ini selanjutnya menjadi dasar bagi para pihak (pelaku

bisnis) untuk menjalankan kegiatan bisnis yang telah disepakati.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata berbunyi sebagai berikut “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Pengertian tersebut oleh Subekti ditafsirkan sebagai suatu peristiwa etika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Penjual dan pembeli memiliki hubungan hukum yang ditegaskan dalam perjanjian jual beli. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diakui oleh hukum biasanya disebut perikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

Perjanjian Jual Beli menerangkan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457

¹ Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan pertama, PT Revka Perta Media, Surabaya, hal.13

² Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

³ Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Eksistensi Hukum Kontrak Innominat Dalam Ranah Bisnis Di Indonesia*, Jurnal Akses Vol.7 No 1 Juni 2015, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Ngurah Rai, hal. 70.

KUHPerdata yang menyatakan “Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dihadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk 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.

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

dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkan suatu akta perjanjian yang dibuat secara autentik tentu membawa konsekuensi yuridis tertentu.⁴

Jual-Beli dalam prakteknya terkadang menimbulkan sengketa, sengketa yang terjadi karena berbagai macam hal, sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-

⁴ Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah* (Studi Kantor PPAT Badung Kadek Arini SH.,MKn), Jurnal Yustitia Vol.9 No.2 Desember 2015, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, hal.57-58.

undangan yang berlaku dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berikatan dengan peraturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perjanjian perikatan jual beli dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian perikatan jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi hukum.

Teori *Pacta Sun Servanda* mengajarkan sesuatu bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku sehingga diasumsi sebagai perjanjian yang dibuat dengan itikad baik, maka klausa-klausa dalam perjanjian seperti

itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikat setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah Undang-Undang dan pula pelaksanaan perjanjian seperti itu tidak boleh dilakukan karena merugikan pihak lawan dalam perjanjian maupun merugikan pihak ketiga diluar para pihak dalam perjanjian tersebut.⁵

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum. Sifat penelitian ini deskriptif mengumpulkan data berypa kata-kata yang terjadi pada saat sekarang. Sumber data yang didapat dari hasil penelitian dilapangan secara empiris dan sumber data dapat berupa sumber data primer dan data sekunder, data primer berupa data yang langsung diperoleh dengan melakukan wawancara kepada Notaris, sementara data sekunder yaitu data yang diambil dari bahan pustaka, meliputi: buku-buku hukum, literature, dan karya ilmiah. Data sekunder tersebut bersumber dari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap pembatalan akta perjanjian perikatan jual

⁵ Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, Cet Ke-3, hal.210

beli tanah karena wanprestasi di kabupaten Gianyar.

C. Pembahasan

1. Proses Pembatalan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Di Kabupaten Gianyar

Berdasarkan Teori Perjanjian, perjanjian adalah hal lazim dalam kehidupan masyarakat. Hampir semua orang pernah melakukan perjanjian baik dalam bentuk formal maupun dalam bentuk sederhana sekalipun. Namun kadang-kadang apa yang menjadi pengertian dari perjanjian itu sendiri kurang dipahami secara benar, terlebih perjanjian dalam pengertian yuridis. Mengenai pengertian perjanjian pada umumnya, ada berbagai macam pendapat dikalangan para ahli hukum, dimana masing-masing menggunakan pengertian yang berbeda-beda. Adanya perbedaan pengertian tersebut perlu diketahui agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam penafsirannya. Perbedaan pendapat dikalangan hukum adalah wajar karena adanya perbedaan latar belakang pola pikir atau pandangan hidup.

Menurut R.M Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih

berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jualbeli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan hasil wawancara dapat diketahui proses dari pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Tidak ada kesalahan formil walaupun materiil dan juga sudah terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif dalam Akta tersebut, jadi akta tersebut bukan batal demi hukum tetapi para pihak yang tercantum namanya dalam Akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, hal.118

tidak akan pernah dibuat, kewajiban notaris membingkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. jika akta notaris yang bersangkutan dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

Caranya yaitu para pihak datang ke Notaris untuk meminta pembatalan dan tidak mengikatnya akta tersebut. Mulai berlaku pembatalan sejak ada tanggal pembatalan dari segala akibat hukum sebelum dan sesudah Akta Pembatalan dibuat oleh Notaris.

2. Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi

Hal yang paling sangat mendasari dalam pembatalan perjanjian perikatan jual beli adalah Wanprestasi, wanprestasi dalam

doktrin maupun yurisprudensi biasanya dikaitkan dengan pernyataan lalai. Yang artinya suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak, karena salah satu pihak melanggar/tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibanmya seperti apa yang telah disepakati dan apa saja yang telah diperjanjikan oleh para pihak dan tentunya kesepakatan yang mereka lakukan bukan dalam keadaan memaksa namun memang berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.

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

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Seperti,

mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka lahir suatu akibat hukum dari PPJB tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya, subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang, selain itu juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaskan bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Wujud dari akibat hukum adalah ketika seseorang melakukan jual beli, maka lahirlah hubungan hukum antara keduanya.

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini secara hukum akan dibatalkan namun dalam hal ini Pembatalan dapat dilakukan dengan musyawarah atau sepakat kedua belah pihak untuk membatalkan, karena syarat batal sudah dicantumkan dalam perjanjian. Pihak yang melakukan wanprestasi bersedia untuk mengakhiri perjanjian yang telah mengikat para pihak penjual dan pembeli. Dengan demikian berakhirnya akta perjanjian pengikatan jual beli akan dilangsungkan di kantor Notaris dengan membuat perjanjian baru untuk membatalkan perjanjian sebelumnya berupa akta otentik yaitu Akta pembatalan.

Akta tersebut bukan batal demi hukum tetapi para pihak yang tercantum namanya dalam akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, Akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban notaris mengbingkainya sesuai antara hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para pihak, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. jika akta notaris yang bersangkutan dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai dengan keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

Akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli perjanjian tersebut menjadi batal dan pembatalannya telah disepakati oleh kedua belah pihak, dengan kata lain kedua belah pihak sepakat

untuk membatalkan perjanjian yang telah mereka buat dengan membatalkan pembelian tanah yang telah dijanjikan pada perjanjian yang telah dibatalkan. Dalam hal ini pembeli akan kehilangan hanya untuk membeli hak atas tanah.

D. Kesimpulan dan Saran

1. Proses pembatalan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tanah dapat dilakukan melalui kesepakatan kedua belah pihak ataupun secara sepihak jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka kedua belah pihak datang ke hadapan Notaris untuk membuat kesepakatan membatalkan akta perjanjian pengikatan jual beli agar perjanjian yang mengikat kedua belah pihak telah berakhir. Selanjutnya dituangkan dalam bentuk akta autentik yaitu berupa akta pembatalan atas pembatalan akta perjanjian jual beli yang telah dibuat.

2. Akibat hukum dari pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Tanah karena wanprestasi dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum. Apabila tidak memenuhi unsur obyektif sebagaimana ternyata di dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan tentang syarat sahnya

perjanjian. Selain batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris, ada pula hal yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi yaitu denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi dengan membayar biaya ganti rugi kerugian dan bunga yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut.

Saran

1. Diharapkan para pihak dalam membuat Akta Perjanjian PerikatanJual Beli di hadapan Notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana maksud dan tujuan dari keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli.
2. Hendaknya selaku Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari

JURNAL HUKUM MAHASISWA

Volume. 02, Nomor 01, (2022)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi:<https://doi.org/10.36733/jhm.vli2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

Pembatalan Akta Pejanjian Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty, Yogyakarta, hal.118

Pengikatan Jual Beli tersebut kepada para pihak jika seandainya salah satu pihak melakukan wanprestasi, dan menjelaskan kewajiban para pihak mematuhi dan menaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, salah satu pihak yang dirugikan akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Jurnal

Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Eksistensi Hukum Kontrak Innominat Dalam Ranah Bisnis Di Indonesia*, Jurnal Akses Vol.7 No 1 Juni 2015, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Ngurah Rai, hal. 70.

Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah* (Studi Kantor PPAT Badung Kadek Arini SH.,MKn), Jurnal Yustitia Vol.9 No.2 Desember 2015, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, hal.57-58.

Daftar Pustaka

Buku

Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan pertama, PT Revka Perta Media, Surabaya, hal.13

Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, Cet Ke-3, hal.210

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria