

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KELURAHAN
KOPANDAKAN I KECAMATAN KOTAMOBAGU SELATAN,
KOTA KOTAMOBAGU SULAWESI UTARA**

Sealtiel K.C. Wongkar

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Indonesia Manado
Korespondensi: wongkartya@gmail.com

Abstrak

Artikel ini hendak mengkaji isu akibat hukum terhadap pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kelurahan Kopandakan I Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu Sulawesi Utara. Isu ini didasarkan pada putusan pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 19/Pdt/2020/PN.Ktg, dalam putusan *a quo*, tergugat belum melunasi pembayaran cicilan jual beli tanah hingga berakhirnya perjanjian jual beli tersebut. Akibatnya penggugat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah tersebut di pengadilan negeri Kotamobagu. Berdasarkan fakta hukum tersebut, secara hukum tindakan pengajuan pembatalan oleh tergugat tersebut, dapat dibenarkan. Sebab, Pasal 320 jo Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa apabila telah disepakati adanya perjanjian suatu hal tertentu namun jika tidak dilaksanakan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*). Meski demikian, pengajuan pembatalan harus dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat ingkar janji oleh pihak lain di pengadilan.

Kata Kunci : Pembatalan, Pengikatan, Tanah.

Abstract

This article would like to examine the issue of legal consequences of the cancellation of the deed of binding sale and purchase of land in Kopandakan village I south Kotamobagu District, North Sulawesi Kotamobagu City. This issue is based on the decision of the Kotamobagu District Court Number 19/Pdt/2020/PN.Ktg, in the *A quo* decision, the defendant has not paid off the installment payment of the land sale and purchase until the end of the sale and purchase agreement. As a result, the plaintiff filed a cancellation of the land sale and purchase agreement at the Kotamobagu District Court. Based on these legal facts, legally the act of filing an annulment by the defendant, can be justified. This is because Article 320 in conjunction with Article 1234 of the Civil Code confirms that if a certain agreement has been agreed, but if it is not implemented, the agreement is null and void. However, the application for cancellation must be made by the party who feels aggrieved due to the failure of the promise by the other party in court.

Keywords: Cancellation, Binding, Land.

PENDAHULUAN

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Manusia adalah makhluk sosial yang dalam kegiatan kehidupan sehari-harinya, berinteraksi dengan sesamanya. Interaksi yang terjadi antara satu individu dengan individu lainnya, antara individu dengan kelompok lainnya. hal itu dapat dilihat dari adanya suatu perjanjian antara para pihak. Pada perkembangan arus globalisasi ekonomi di bidang jasa sangat berkembang dengan pesat sehingga masyarakat semakin banyak yang mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbulnya perjanjian. Dan perjanjian sangat sering dipergunakan dan dibutuhkan dalam masyarakat.

Secara yuridis perjanjian diatur didalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan "KUHPerdata") menyebutkan bahwa: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang sudah diatur dalam undang-undang. Sumber perikatan yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang maupun perikatan yang lahir dari perjanjian, sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak karena perjanjian tersebut dibuat dan didasarkan atas kesepakatan dan kehendak para pihak, sedangkan perikatan yang berasal dari Undang-undang menurut Pasal 1352 KUHPerdata ikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari Undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat pekerjaan orang.¹

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. 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 dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini

¹ Sesa Merindah Putri & Endang Pandamdari. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)*, Jurnal Hukum Adigama, 2018, diakses Tgl. 3 Maret 2021, pukul 20:21 Wita.

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.²

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

Perjanjian di dalam terkadang ada suatu persyaratan, hal atau kewajiban dari para pihak yang seharusnya memenuhi kewajibannya tetapi tidak memenuhi kewajibannya. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan "KUHPerdato") menyebutkan untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat1) :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Saat dipenuhinya empat syarat perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Jika dalam hal syarat obyektif, kalau tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dalam hal syarat subyektif, apabila tidak dipenuhi perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.³

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Para prinsipnya suatu perjanjian pengikatan menjual membeli tanah (yang selanjutnya disingkat dengan "PPJB") tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undangundang Hukum Perdata tentang perikatan Pasal 1313 KUHPerdato memberikan rumusan tentang perjanjian. Pihak yang membuat surat ikatan membeli dan menjual tanah di hadapan notaris. Perikatan dimaksud bagai janji terlebih dahulu dengan tujuan utama agar pihak melakukan pertukaran hak atas tanah. Perjanjian jual beli inii mengandung janji untuk menjual tanah jika syaratnya yang diperlukan telah dipenuhi⁴

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan

² Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

³ Subektii, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005, h. 20.

⁴ Supriadi, etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h.12.

suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

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

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

⁵ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti kasus yang penulis ambil dari Pemutusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 19/Pdt/2020/PN.Ktg. Kasus yang akan penulis angkat adalah bermula dari Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Rivandi Cnadri Wowor (selaku penggugat) dengan Jhoni Hendra (selaku tergugat), sebagaimana telah melakukan perjanjian jual beli dengan penjualan tanah yang mengikat no.10 di hadapan Irwandy Samad, S.H., M.Kn selaku notaris di Kota Kotamobagu dengan total luas 2.981 m² yang terletak di Kecamatan Kotamobagu Selatan, Desa/Kelurahan Kopandakan I seharga Rp240.437.650,00 (dua ratus empat puluh juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh rupiah). Mengenai isi akta yang dibikin oleh pihak-pihak, didasarkan atas setuju antara penjual dan pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi oleh tergugat terkait belum dilakukannya pelunasan harga terhadap objek yang diperjanjikan, yang berakhir pada bulan Desember 2018.

Karena tergugat berniat untuk membeli dengan membayar secara dicicil atau bertahap oleh sebab itu, maka dilaksanakan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris. Dimana dalam isi perjanjian tersebut penggugat dan tergugat telah sepakat mengenai termin pembayaran pelunasan harga objek perjanjian beserta denda dan lain-lainnya apabila di kemudian hari memungkinkan akan terjadi wanprestasi, tetapi sampai tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu tanggal 21 Agustus 2018 tergugat baru membayar sebesar Rp. 65.000.000, dimana hal tersebut tidak sesuai dengan termin atau massa pembayaran tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tanggal 21 November 2017 yang penggugat dan tergugat sepakati bersama. Dimana tergugat tidak atau belum juga melakukan pembayaran sesuai massa atau waktu yang ditentukan, dan tergugat juga tidak melakukan pembayaran denda yang timbul akibat keterlambatan pembayaran maka tergugat dianggap lalai dan melakukan Wanprestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. maka penjual atau penggugat merasa dirugikan, berdasarkan kondisi tersebut penggugat meminta pembatalan atas akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 10 tanggal 21 November 2017 yang diterbitkan oleh Notaris Irwandy Samad, S.H., M.Kn.

A. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kotamobagu.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Kotamobagu.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode penelitian hukum.

PEMBAHASAN**Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah**

Perkembangan masyarakat yang senantiasa dinamis akan memunculkan berbagai kebutuhan. Tanah merupakan asset yang sangat bernilai tinggi terutama pada masyarakat. 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 di hadapan 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, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam praktiknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang terlebih dahulu oleh para pihak dibuat suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibuat dalam bentuk akta notaris muncul sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat dalam kesehariannya telah banyak dipraktekkan di kantor notaris.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui alasan-alasan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli Tanah oleh dan di hadapan notaris: pertama, pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kedua, obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam praktiknya tanah yang dijual tersebut masih berstatus-kan tanah yayasan 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. Ketiga, tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertifikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan.

Keempat, Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan. Kelima, Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT. Keenam dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:

1. Pihak Penjual dan Pembeli hadir di hadapan Notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah;
2. Para Pihak menyerahkan:
 - Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat
 - Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertifikat
 - Foto Copy 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

Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat diuraikan sebagai berikut. Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah tertentu. Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansi-nya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus.

Manakala pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut setelah lewatnya waktu tersebut di atas, Pihak Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian ini berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 7 (tujuh) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

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 dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli. Pihak Penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Pihak Penjual, tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita, sehingga pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.

Selanjutnya jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian tersebut telah diketahui oleh pihak-pihak. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.

Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan. Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.

Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itu-pun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa. Kuasa-kuasa tersebut di atas baru sepenuhnya berlaku apabila Pihak Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Pihak Penjual.

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 hak masing-masing. Segala pajak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut sampai hari penjualan dipikul oleh pihak penjual dan mulai hari tersebut dipikul oleh pihak pembeli. Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli. Klausula Domisili, yaitu pihak-pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri tertentu.

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. Dari hasil penelitian ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu:

1. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;
2. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah di hadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;
3. Obyek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa;
4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak;
5. Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap. Namun perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal ini tidak sebagaimana perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam 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 kewajiban jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk melaksanakan 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 yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Hal ini menurut penulis memiliki perbedaan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457 – 1540). Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “*koop en verkoop*” ialah suatu persetujuan/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 pihak 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 dilakukan penyerahan (*levering*). Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam 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 penyerahan-nya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460, yang menurut para ahli hukum merupakan pasal mati.

Tentang kewajiban (utama) dari penjual terhadap pembeli, yaitu:

- menyerahkan barang/benda yang bersangkutan;
- menanggung/menjamin (*vrijwaren*);
- penguasaan benda yang dijual itu secara aman dan tenteram (*rustig en vreedzaam*);
- cacat-cacat yang tersembunyi (*verborgen gebreken*) dari benda yang bersangkutan atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan jual beli itu.

Pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu, maka penjual dapat menuntut dibatalkannya jual beli yang bersangkutan, mengenai jual beli barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tangga (*waren en meubelen*) terdapat kekecualian, 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 ke dalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdata yang menyebutkan: Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menengguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Perikatan bersyarat dilawan-kan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat.

Suatu syarat harus tegas dicantumkan dalam perikatan. Undang-Undang menentukan syarat-syarat yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu perikatan, yaitu:

1. bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan;
2. bertentangan dengan kesusilaan;
3. dilarang Undang-Undang;
4. pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terikat.

Salah satu syarat yang penting di dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji. "Ingkar janji adalah syarat batal" (Pasal 1266 KUHPerdata). Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian.

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

Dapat diketahui akibat-akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah:

- a. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus;
- b. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain, dapat ditemukan kasus gugatan perdata dimana pembatalan akta pengikatan jual beli tanah merupakan pokok yang dipersengketakan oleh para pihak.

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

Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).⁶

Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh Undang-Undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal tergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu:

- adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih;
- kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak;
- kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;

⁶Herlina Budiono, Kebatalan Di Bidang Kenotariatan, Makalah yang disampaikan pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, tanggal 25-26 Januari 2006.

- dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah ditentukan, bahwa gejala yang dihadapi adalah suatu perjanjian, maka kita masih 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 terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Kajian Kasus Pembatalan Akta pengikatan Perjanjian Jual Beli Sebagai Mana Putusan Nomor 19/Pdt/2020/PN.Ktg di Pengadilan Kotamobagu.

Bermula dari Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Rivandi Cnadri Wowor (selaku penggugat) dengan Jhoni Hendra (selaku tergugat), sebagaimana telah melakukan perjanjian jual beli dengan penjualan tanah yang mengikat no.10 dihadapan Irwandy Samad, S.H., M.Kn selaku notaris di Kota Kotamobagu dengan total luas 2.981 m² yang terletak di Kecamatan Kotamobagu Selatan, Desa/Kelurahan Kopandakan I seharga Rp.240.437.650,00 (dua ratus empat puluh juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh rupiah). Mengenai isi akta yang dibikin oleh pihak-pihak, didasarkan atas setuju antara penjual dan pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi oleh tergugat terkait belum dilakukannya pelunasan harga terhadap objek yang diperjanjikan, yang berakhir pada bulan Desember 2018.

Karena tergugat berniat untuk membeli dengan membayar secara dicicil atau bertahap oleh sebab itu, maka dilaksanakan perjanjian pengikatan jual belid dihadapan notaris. Dimana dalam isi perjanjian tersebut penggugat dan tergugat telah sepakat mengenai pembayaran pelunasan harga objek perjanjian beserta denda dan lain-lainnya apabila di kemudian hari memungkinkan akan terjadi wanprestasi, tetapi sampai tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu tanggal 21 Agustus 2018 tergugat baru membayar sebesar Rp. 65.000.000, dimana hal tersebut tidak sesuai dengan termin atau massa pembayaran tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tanggal 21 November 2017 yang penggugat dan tergugat sepakati bersama.

Dimana tergugat tidak atau belum juga melakukan pembayaran sesuai massa atau waktu yang ditentukan, dan tergugat juga tidak melakukan pembayaran denda yang timbul akibat keterlambatan pembayaran maka tergugat dianggap lalai dan melakukan Wanprestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. maka penjual atau penggugat merasa dirugikan, berdasarkan kondisi tersebut penggugat meminta pembatalan atas akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 10 tanggal 21 November 2017 yang diterbitkan oleh Notaris Irwandy Samad, S.H., M.Kn.

Penggugat telah melakukan teguran-teguran lisan, melalui telepon, surat pemberitahuan, surat peringatan maupun menemui langsung tergugat untuk segera membayar sesuai termin pembayaran yang telah disepakati terhadap penggugat, akan tetapi tergugat belum juga melakukan pembayaran yang seharusnya dilakukan oleh sebab itu penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Kota Mobagu untuk membatalkan akta PPJB No.10 yang telah diterbitkan oleh Notaris Irwandy Samad, S.H., M.Kn. Majelis Hakim menilai dan menimbang bahwa tergugat telah memenuhi kriteria wanprestasi yaitu: melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, dimana tergugat memang benar telah melakukan pembayaran pembelian Tanah namun tidak seperti yang diperjanjikan dimana saat diberikan surat peringatan, menunjuk bukti bahwa tergugat baru membayar senilai Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) dari setidaknya Rp.240.437.650,00,- (dua ratus empat puluh juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh rupiah) yang seharusnya telah dibayarkan oleh tergugat.

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

PENUTUP

Berdasarkan uraian di atas, berikut uraian kesimpulan yang dapat penulis berikan. Pertama, akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah: para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: (a) Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, (b) Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah di hadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, (c) Obyek jual beli ternyata dikemudikan hari dalam keadaan sengketa, (d) Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, (e) Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Kedua, perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Sesuai dengan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut: pertama, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Kedua, Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

DAFTAR BACAAN

- Supriadi, etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sesa Merindah Putri & Endang Pandamdari. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)*, Jurnal Hukum Adigama, 2018, diakses Tgl. 3 Maret 2021. pukul 20:21 Wita.
- Herlina Budiono, Kebatalan Di Bidang Kenotariatan, Makalah yang disampaikan pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, tanggal 25-26 Januari 2006.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.