

# **KAJIAN NORMATIF TENTANG AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA)**

Oleh

**Jatmiko Winarno**  
**Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan**

## **ABSTRAK**

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah : pasal 1313 BW tentang perjanjian, pasal 1320 BW tentang sahnya suatu perjanjian dan pasal 1451 BW tentang pembatalan perjanjian. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Dalam penelitian ini penulis akan lebih terfokus pada Perjanjian Jual Beli, lebih khususnya Perjanjian Jual Beli Tanah. Perjanjian Jual Beli Tanah, seperti halnya pemindahan / peralihan hak lainnya atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT (ps.19 PP 10 tahun 1961). Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas penulis mengutamakan sebuah permasalahan yaitu bagaimana pengaturan perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut B.W. Dalam penelitian yang dilakukan penulis mempunyai beberapa tujuan, yakni: proses pengaturan perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut B.W. Dalam penelitian yang dilakukan penulis mempunyai beberapa tujuan, yakni: Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut B.W. menurut B.W. dibahas meliputi, pengertian perjanjian, syarat perjanjian, macam-macam perjanjian, akta pengikatan jual beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Jika dalam suatu perjanjian tersebut para pihak sepakat untuk melakukan wanprestasi / melakukan pembatalan perjanjian, maka akan membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup. Konsekuensinya adalah, bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal balik harus dikembalikan. perjanjian dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak. Dalam hal demikian sebenarnya para pihak menutup suatu perjanjian baru, yang isinya membatalkan perjanjian yang lama, artinya perikatan yang ada yang lahir dari perjanjian yang dibuat sebelumnya dihapus dengan perjanjian yang baru.

**Kata Kunci :** *Kajian Normatif, Akibat hukum, Pengikatan jual beli tanah, KUHPERDATA.*

## **PENDAHULUAN**

### **• Latar Belakang Masalah**

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum sesuai dengan yang tersebut dalam pasal 1 butir 3 Undang-Undang Dasar 1945. Dimana setiap perbuatan yang dilakukan oleh

masyarakat (*Subyek hukum*), baik itu disengaja maupun tidak mengandung sebuah resiko yang harus atau wajib untuk dipertanggung jawabkan nantinya, jika perbuatan yang dilakukan melanggar peraturan atau Undang-Undang yang berlaku. Sebagai contoh dapat kita ambil dari kehidupan

sehari-hari yang seringkali dilakukan masyarakat kita, yaitu jual beli. ***“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUHPerdota.***

Suatu perjanjian dalam jual beli bersifat mengikat dan akan putus kalau apa-apa yang diperjanjikan sudah dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Suatu perjanjian adalah *suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.* Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>34</sup> Dikatakan, bahwa Hukum Benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari Hukum Perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (Bah, Inggris “optional law”), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri

yang menyimpang dari Pasal-pasal hukum Perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu soal, itu berarti mereka mengenai soal tersebut akan tunduk kepada undang-undang. Memang tepat sekali nama hukum pelengkap itu, karena benar-benar pasal-pasal dari Hukum Perjanjian itu dapat dikatakan melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap. Dan memang, biasanya orang yang mengadakan suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian itu. Biasanya mereka hanya menyetujui hal-hal yang pokok saja, dengan tidak memikirkan soal-soal lainnya. Kalau kita mengadakan perjanjian Jual beli misalnya, cukuplah apabila kita sudah setuju tentang barang dan harganya.

Dalam KUHPerdota terdapat aturan umum yang berlaku untuk semua perjanjian dan aturan khusus yang berlaku hanya untuk perjanjian tertentu saja (perjanjian khusus) yang namanya sudah diberikan undang-undang, contohnya perjanjian khusus : Jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pinjam-meminjam, pemborongan, pemberian kuasa dan perburuhan.<sup>35</sup> Perjanjian jual beli adalah yang paling sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Contohnya : jual beli tanah, jual beli rumah, jual beli kendaraan bermotor, dan lain-lain. Penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang jual beli tanah yang biasanya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris yang disebut sebagai Akta Jual Beli. Perjanjian jual beli tanah dapat

<sup>34</sup>Prof. Subekti,SH.HUKUM PERJANJIAN.Penerbit Intermedia.Jakarta.Cet.18.h.1

<sup>35</sup>Burhanudin Ali SDB.&Nathaniela Stg.60 CONTOH PERJANJIAN (Kontrak).Penerbit Hi-Fest Publishing.Jakarta Timur.Cet.1.H.10

dilakukan dibawah tangan maupun secara Notariil dihadapan notaris (akta otentik). Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatansipil, dan sebagainya.<sup>36</sup>

Sebuah perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi beberapa syarat, antara lain : sepakat mereka yang telah mengikat dirinya, cakap untuk membuat sebuah perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik: Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.<sup>37</sup>

#### • Rumusan Masalah

Penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ?

#### • Tujuan Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan penulis mempunyai beberapa tujuan, yakni :

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) .

### A. METODE PENELITIAN

#### 1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum dapat dibedakan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Biasanya, pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat<sup>38</sup>. Tipe penelitian yang

<sup>36</sup><http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>

<sup>37</sup>Prof.Subekti.Op.Cit.h.17

<sup>38</sup>Ibid.h.52

digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif digunakan untuk menemukan hukum bagi suatu perkara *in concreto* yaitu suatu usaha untuk menemukan apakah hukumnya sesuai untuk diterapkan dan digunakan untuk menyelesaikan suatu perkara. Oleh karena itu tipe penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dilakukan secara normatif mengenai Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

## 2. Metode Pengumpulan Data

Sebagaimana telah diketahui, maka didalam penelitian lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview. Ketiga alat pengumpulan data tersebut dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin. Hal ini disebabkan, oleh karena masing-masing jenis alat pengumpul data tersebut, mempunyai kelemahan dan kelebihanya.<sup>39</sup>

Dalam hal penelitian ini penulis menggunakan prosedur studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu prosedur pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis seperti undang-undang, buku-buku hasil penelitian dari para ahli, majalah, dan lain-lain.

## 3. Metode Analisis data

Pada dasarnya pengolahan, analisa, dan konstruksi data dapat dilakukan secara kualitatif dan/atau secara kuantitatif. Pendekatan kuantitatif pada dasarnya kadang-kadang penyajian hasil-hasil penelitian (sebagai hasil pengolahan data) disatukan dengan analisa data. Tidak jarang pula kedua hal itu, dipisahkan satu dengan lainnya. Pada hal yang terakhir, maka penyajian hasil penelitian sifatnya adalah semata-mata deskriptif. Dalam hal ini tidak ada suatu kemutlakan untuk menekankan pada salah satu cara<sup>40</sup>. Oleh karena itu pengolahan dan analisa bahan hukum dalam penulisan ini diperoleh dari penelitian yang akan dianalisis secara Deskriptif, yaitu menjelaskan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi pada obyek penelitian secara tepat dan jelas untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang timbul

## C. HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN

### • PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPerdata)

Untuk menghasilkan bahan pustaka yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta memberikan gambaran mengenai pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pelaksanaan penelitian hendaknya dapat membantu mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul terhadap

<sup>39</sup>Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. penerbit Universitas Indonesia (UI-Press). 1986. h. 66

<sup>40</sup>Ibid.h.68

ketertarikan masyarakat terhadap akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) .

### A. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “ **suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.**”

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapai kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah apa yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbalbalik. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.

Suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu lahir pada detik diterimanya suatu penawaran (*offerte*). Apabila seseorang melakukan sesuatu penawaran (*offerte*), dan penawaran itu diterima oleh orang lain secara tertulis, artinya orang lain ini menulis surat bahwa ia menerima penawaran itu, pada detik manakah lahirnya perjanjian itu. Apakah pada detik dikirimnya surat ataukah pada detik diterimanya surat itu oleh pihak yang melakukan penawaran?

Menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (*offerte*)

menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah yang dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat –singkatnya. Karena perjanjian sudah lahir maka tak dapat lagi ia tarik kembali jika tidak seizin pihak lawan. Saat atau detik lahirnya suatu perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung adakalanya terjadi suatu perubahan undang-undang atau peraturan, yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut, misalnya pelaksanaannya. Ataupun perlu untuk menetapkan beralinya risiko dalam jual beli.<sup>41</sup>

### B. Syarat Perjanjian

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

### C. Macam-macam Perjanjian

Di samping bentuk yang paling sederhana itu, Hukum Perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit. Bentuk-bentuk yang lain itu, adalah :

#### a. Perikatan bersyarat

Suatu perikatan adalah bersyarat, apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara pembatalan perikatan menurut

<sup>41</sup>Ibid.h.28

terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Dalam hal yang pertama, perikatan lahir hanya apabila peristiwa semacam itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu. Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat tangguh. Dalam hal yang kedua, suatu perikatan yang sudah lahir, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat batal<sup>42</sup>.

#### **b. Perikatan dengan ketetapan waktu.**

Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan si berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang<sup>43</sup>.

Apa yang dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat di tagih sebelum waktu itu tiba. Tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.

#### **c. Perikatan mana sukarela (alternatif)**

Dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Hak memilih ada pada si berpiutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.

#### **d. Perikatan tanggung-menanggung.**

Dalam perikatan semacam ini, di salah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat di pihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya.

Dalam perjanjian penanggungan (borgtocht), maka jika beberapa orang telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama, mereka itu masing-masing terikat untuk seluruh utang (Pasal 1836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

#### **e. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi.**

apabila prestasi primair diganti dengan prestasi subsidair (ganti rugi), maka Suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi, adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu.

Dari segala apa yang diuraikan di atas, nyatalah bahwa soal tanggung-menanggung itu penting, terutama apabila prestasinya dapat dibagi. Apabila prestasi ini dapat dibagi, maka kreditur toh dapat menuntut dari masing-masing debitur seluruh

<sup>42</sup>Ibid.h.4

<sup>43</sup>Ibid.h.6

prestasinya, juga tanpa adanya janji tanggung-menanggung. Namun ini tidak berarti bahwa tanggung-menanggung tidak perlu jika prestasinya tak dapat dibagi. Bukankah kita telah melihat, bahwaprestasi yang terakhir ini dapat dibagi.

#### f. Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini, adalah suatu perikatan di mana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Ia mempunyai dua maksud : **Pertama** untuk *mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya.* **Kedua** untuk *membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya.* Sebab, berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang<sup>44</sup>.

#### D. Pengikatan Jual Beli Tanah

Pengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

#### E. Pengikatan

Pengikatan timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) yang sebelumnya telah disepakati para pihak tersebut yang

dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian.

#### F. Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang di jualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih kepada penjual kepada pembeli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

#### G. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah 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.<sup>45</sup>

#### • AKIBAT HUKUM DARI PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

#### A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa

<sup>44</sup>Ibid.h.11

<sup>45</sup><https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/>

dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain : Akta Di bawah Tangan (*Onderhands*) dan Akta Resmi (Otentik). Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik. Sedangkan Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris, Hakim, Juru sita pada suatu pengadilan, Pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Akta notaris sebagai sebuah akta otentik memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum yang merupakan

salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi.

Perjanjian Jual Beli Tanah, sama halnya dengan pemindahan/peralihan hak lainnya, yakni beralihnya hak atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah 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.

Perjanjian Jual Beli ada dua macam yaitu Perjanjian Jual Beli lunas dan Perjanjian Jual Beli tidak lunas. Perjanjian Jual Beli lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Di dalam Perjanjian Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Perjanjian Jual Beli

lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

Perjanjian Jual Beli tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal Perjanjian Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Perjanjian Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Perjanjian Jual Beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

## **B. Akibat Hukum Dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah**

Berdasarkan Pasal 1451, pembatalan perjanjian, atas dasar ketidakcakapan salah satu pihak, membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup. Konsekuensinya adalah, bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal balik harus dikembalikan. Dan prestasi yang telah di berikan kepada si tidak cakap hanya dapat dituntut kembali, kalau:

- Prestasi itu masih ada pada si tidak cakap atau
- Si tidak cakap mendapat manfaat daripadanya atau
- Prestasinya telah dipakai dan berguna bagi kepentingan si tidakcakap.<sup>46</sup>

Menurut Pasal 1454 hak untuk menuntut pembatalan seperti itu dibatasi waktu sampai 5 tahun, sejak hari kedewasaan si belum dewasa atau

sejak dicabutnya pengampunan. Sebaliknya, hak untuk menuntut pembatalan hapus, kalau perjanjian itu oleh si tidak cakap baik secara tegas maupun dian-diam dikuatkan (bekrachtigd), sesudah si belum dewasa menjadi dewasa atau si curandus diangkat pengampuannya (Pasal 1456).<sup>47</sup>

Pasal 1338 ayat 2 merupakan konsekuensi logis daripada “janji itu mengikat”. Para pihak dalam perjanjian tak dapat “secara sepihak” menarik diri daripada akibat-akibat perjanjian yang ditutup oleh mereka. Secara sepihak di sini berarti: tanpa sepakat dari pihak lainnya.<sup>48</sup> Secara a contrario dapat ditafsirkan, bahwa perjanjian dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak. Dalam hal demikian sebenarnya para pihak menutup suatu perjanjian baru, yang isinya membatalkan perjanjian yang lama, artinya perikatan yang ada yan lahir dari perjanjian yang dibuat sebelumnya dihapus dengan perjanjian yang baru (perjanjian yang menghapuskan perikatan).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pada dasarnya, BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum negara Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang

<sup>46</sup>Ibid.h.29

<sup>47</sup>Ibid.h.30

<sup>48</sup>Ibid.h.155

mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut.<sup>49</sup>

Dalam hal akta jual beli yang telah ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun karena suatu hal, kedua belah pihak penjual dan pembeli sepakat untuk membatalkan jual beli tersebut, maka atas BPHTB yang telah dibayar tersebut tidak dapat diminta kembali, karena dalam kasus jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf a UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, saat terutang BPHTB adalah sejak saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli oleh PPAT yang wajib dilunasi oleh pihak pembeli sebagai Wajib Pajak.

## D. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari penjelasan yang dijabarkan penulis tersebut diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan, antara lain :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah 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. Dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus ada beberapa hal yang harus di
2. Berdasarkan Pasal 1451 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pembatalan perjanjian, atas dasar ketidakcakapan salah satu pihak, membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup. Konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut adalah, bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal balik harus dikembalikan. Jika para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian maka, dengan demikian para pihak menutup suatu perjanjian baru, yang isinya membatalkan perjanjian yang lama, artinya perikatan yang ada yang lahir dari perjanjian yang dibuat sebelumnya dihapus dengan perjanjian yang baru (perjanjian yang menghapuskan perikatan).
3. Dalam hal akta jual beli yang telah ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun karena suatu hal, kedua belah pihak penjual dan pembeli sepakat untuk membatalkan jual beli tersebut, maka atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

<sup>49</sup>Marihot P. Siahaan, S.E. BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, Teori dan Praktik, PT RAJA GRAFINDO PERSADA, Jakarta, 2005, h.40

Bangunan (BPHTB) yang telah dibayar tersebut tidak dapat diminta kembali, karena dalam kasus jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf a UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. (Surat Direktur Jendral Pajak No. S-471/PJ.331/2000).

## B. Saran

Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah, di sarankan untuk para calon pihak penjual dan pembeli membuat akta otentik di hadapan notaris dan dalam pembuatan perjanjian maka para pihak akan mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan dari para pihak dapat di tuangkan di dalam isi perjanjian tersebut secara obyektif. Dan dalam pembuatan akta perjanjian tersebut agar para pihak mendapat perlindungan hukum dan akta tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna.

## E. DAFTAR PUSTAKA

### A. LITERATUR

Burhanudin Ali  
SDB.&Nathaniela Stg.60 CONTOH PERJANJIAN (Kontrak).Penerbit Hi-Fest Publishing.Jakarta Timur. Tahun 2009.

J.Satrio,S.H.HUKUM PERIKATAN,PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN.PT. CITRA ADITYA BAKTI,Bandung.

Marihot P. Siahaan, S.E. BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, Teori dan Praktik, PT RAJA GRAFINDO PERSADA, Jakarta,2005.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Tahun 2010.

Subekti, SH, Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta, Tahun 2001

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, Tahun 1986.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### C. ARTIKEL

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>

[http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/?fdx\\_switcher=true](http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/?fdx_switcher=true)

<https://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>

<http://kumpulanakta.blogspot.com/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html>

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/45566/3/Chapter%2520II.pdf>

<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>

<https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/>