

**KEDUDUKAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PEMBAYARANNYA DILAKUKAN
SECARA BERTAHAP YANG TELAH DIBATALKAN OLEH MAHKAMAH AGUNG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 1650 K/PDT/2015)**

Erizon Khairunsyah¹, Hasim Purba², Sunarmi³, Rosnidar Sembiring⁴

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara
khairunsyaherizon@gmail.com¹

Info Artikel

Diterima : 13 Oktober 2021

Revisi : 23 November 2021

Terbit : 18 Desember 2021

Key words:

Legal Standing, Sale and Purchase Agreement, Agreement Cancellation

Kata Kunci:

Kedudukan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pembatalan Perjanjian

Corresponding Author :Erizon Khairunsyah¹, Hasim Purba²,
Sunarmi³, Rosnidar Sembiring⁴
E-mail: khairunsyaherizon@gmail.com¹**Abstract**

In general, the implementation of the binding sale and purchase agreement is carried out using an authentic deed made before an authorized public official, namely a notary. The implementation of the sale and purchase binding agreement does not always run smoothly, sometimes there are factors that make the binding deed unable to continue and even cause the deed to be canceled. One of the factors that caused the sale and purchase agreement to be canceled was due to a default as can be seen in the decision of the Supreme Court Number: 1650 K/pdt/2015. The defendant did not pay the third stage of payment for the object of sale and purchase, as previously agreed in the deed of binding sale and purchase agreement. As a result, the judge canceled the PPJB Deed and the payment for stage one and stage two which had previously been paid by the defendant to the plaintiff then became the right of the plaintiff and could not be reclaimed.

Abstrak

Pada umumnya pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dilaksanakan menggunakan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat akta pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan bahkan menyebabkan akta tersebut menjadi batal. Salah satu faktor penyebab perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi batal yaitu karena adanya wanprestasi sebagaimana dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/pdt/2015. Pihak tergugat tidak membayarkan uang pembayaran tahap tiga atas objek jual beli, sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Akibatnya, hakim membatalkan Akta PPJB dan uang pembayaran tahap satu dan tahap dua yang sebelumnya sudah dibayarkan tergugat kepada penggugat kemudian menjadi hak penggugat dan tidak bisa diminta kembali.

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan.¹ Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.² Salah satu bentuk peralihan hak yaitu melalui jual beli. Jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³

Pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Apabila persyaratan pembuatan AJB belum terpenuhi dikarenakan faktor sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal maka dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Jual beli yang dilakukan secara bertahap juga merupakan faktor dibuatnya PPJB, dan pejabat yang berwenang untuk membuat PPJB tersebut adalah Notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, yaitu “Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.⁶

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 3

² Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2007, hlm. 436

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-3, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 375.

⁵ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁶ Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta PPJB merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah.⁷ Akta PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebagai perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok. Akta PPJB berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁸ Sehubungan dengan akta yang dibuat oleh Notaris ini diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya".⁹

Pelaksanaan Akta PPJB tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal karena terjadinya wanprestasi.¹⁰ Wanprestasinya salah satu pihak tersebut disebabkan alasan dari salah satu pihak sendiri, bukan ditimbulkan dari akta Notaris tersebut karena akta sudah dikonstruksikan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹ Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak.¹² Akibat dari wanprestasi Akta PPJB salah satunya yaitu pembatalan perjanjian timbal balik sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:¹³

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan".

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, S selaku Penggugat merupakan pemilik sah atas II bidang tanah. Penggugat menjual II bidang tanah tersebut kepada HP selaku Tergugat. Penjualan II

⁷ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", Artikel Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 6

⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 272

⁹ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰ T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Premise Law Journal*, Vol. 4, No. 14006, 2014, hlm. 16.

¹¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm. 80

¹² Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 98.

¹³ Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara pembayaran secara bertahap, sehingga dibuatlah PPJB Nomor 12 tanggal 4 Februari 2011 dihadapan IWS Notaris di Denpasar. Harga keseluruhan penjualan 11 bidang tanah tersebut sebesar Rp. 27.235.500.000,- (dua puluh tujuh milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Pembayaran 11 bidang tanah tersebut dilakukan secara IV tahap yaitu:¹⁴

1. Tahap I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dibayar sebelum penandatanganan Akta Notaris;
2. Tahap II sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan Akta Notaris;
3. Tahap III sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), akan dibayar setelah Penggugat melengkapi semua dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakannya proses jual beli dihadapan PPAT;
4. Tahap IV sebesar Rp. 21.235.500.000,- (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), akan dibayar selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak proses jual beli dilaksanakan dihadapan PPAT.

Akan tetapi, tergugat tidak membayarkan tahap III dan tahap IV.

Tergugat tidak membayarkan tahap III dan tahap IV karena penggugat melakukan pemecahan dan balik nama salah Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) Nomor 3157/Desa Sempidi. Pemecahan dan balik nama tersebut dilakukan Penggugat tanpa persetujuan Tergugat. Pemecahan tersebut mengakibatkan penyusutan luas tanah yang signifikan yaitu dari luas 4.470 m² (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dipecah menjadi 2 bidang dan terdapat kekurangan tanah seluas 125 m² (seratus dua puluh lima meter persegi).

Penggugat melakukan pemecahan sertipikat untuk menyelesaikan adanya tumpang tindih (*overlap*). Hal ini telah disebutkan dalam Pasal 3 sub E Akta Notaris No. 12 yang menyatakan bahwa "Terhadap sebidang tanah SHM Nomor 3157/Desa Sempidi seluas 4.470 m² (empat ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut diatas, yang pada saat ini dinyatakan tumpang tindih (*overlap*) oleh Pihak yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, setelah diadakan pengukuran dilapangan, jika luasnya diperoleh kurang akan dibayar kurang oleh Pihak Kedua (Tergugat) pada Pihak Pertama (Penggugat)." Artinya sudah jelas dan terang bahwa dengan baik Penggugat selaku penjual menyampaikan kondisi objek kepada Tergugat sebagai pembeli dan sudah menyepakati bahwa apabila objek tanah ada *overlap* maka nilai jual bisa dikurangi disesuaikan dengan jumlah tanah yang tidak *overlap*.

Pada kasus di atas dapat dilihat bahwa telah terjadi suatu perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat selaku penjual dari tanah yang dijadikan objek jual beli dengan tergugat selaku pembeli di perjanjian

¹⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015.

tersebut. Namun dalam menjalankan prestasinya, tergugat melakukan perbuatan wanprestasi di dalam memenuhi prestasinya dengan cara tidak melakukan pembayaran pada tahap ketiga. Oleh sebab itu, yang menjadi pokok permasalahan adalah bagaimana kedudukan hukum terhadap akta PPJB dengan cara pembayaran bertahap yang mengalami wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹⁵ Penelitian hukum normatif mengkaji bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.¹⁶ Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁷

Seluruh data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan teknik kualitatif yang kemudian disajikan dalam bentuk deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian sehingga mampu mengenali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 15 UUUJN.¹⁹ Otentitas akta Notaris bukan pada kertasnya, tetapi apa yang dimaksud dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat otentik bukan karena Undang-Undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara.²⁰ Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Notaris memiliki wewenang dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status bukan Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat AJB tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan

¹⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2012, hlm. 295.

¹⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 97.

¹⁷ *Ibid.*, h. 98.

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 223.

¹⁹ I Ketut Tjukup, dkk, *Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata*, Jurnal *Acta Comitatus*, Universitas Udayana, Vol. 1 No. 2, Oktober 2016, hlm. 182.

²⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999, hlm. 2.

membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²¹ PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan.²² PPJB memiliki tiga fungsi, yaitu menjamin secara hukum; adanya rasa percaya dari masing-masing pihak; dan memperkecil resiko.

Dasar hukum perjanjian pengikatan jual beli terdapat dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang menyebutkan bahwa “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal.” Apabila semua syarat sah telah terpenuhi, dan tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak. Namun, dalam memenuhi perjanjian tersebut terdapat salah satu pihak yang melanggar isi perjanjian, KUHPerdara juga mengatur sanksi terhadap pihak yang melanggar isi perjanjian tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu jual beli telah dianggap terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, meskipun barang yang menjadi objek jual beli tersebut belum diserahkan namun para pihak sudah sepakat terhadap barang beserta harganya. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama.²³ Akan tetapi, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum. Sehingga dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan akta otentik untuk menjamin kepastian hukumnya harus memenuhi persyaratan syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selain dari syarat sahnya perjanjian ada syarat yang harus terpenuhi juga dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik dihadapan notaris, agar kepastian hukum akta otentik tersebut terjamin.²⁴

Notaris membantu 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

²¹ Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010, hlm. 36.

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2004, hlm.75

²³ Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 61.

²⁴ Wawancara dengan Dirwan, Notaris/PPAT Kab. Aceh Barat Daya, tanggal 04 Januari 2022.

terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.²⁵

Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Suatu Perjanjian Menjadi Batal

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian perjanjian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan kata sepakat untuk melaksanakan sesuatu hak yang merupakan hubungan hukum dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut. Pelaksanaan perjanjian tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terjadi hal-hal yang membuat perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal.²⁶

Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilanjutkan atau menjadi batal, antara lain:

1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan dari syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan diatas, syarat pertama dan syarat kedua dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek dari perjanjian. Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak - pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.²⁷ Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu sehingga tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan.²⁸ Dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif, dan pembatalan nya dapat diajukan oleh salah satu pihak kepada pengadilan.

2. Batal karena Tidak Terpenuhinya Syarat Objektif Sahnya Perjanjian

Syarat ketiga dan syarat keempat dalam syarat sahnya suatu perjanjian dinamakan sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk

²⁵ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2005 hlm. 5.

²⁶ T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, No. 14006, 2014, hlm. 16.

²⁷ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 75.

²⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm. 173.

dilaksanakan, hal tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur objektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur objektif, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

3. Pembatalan secara sepihak

Pembatalan secara sepihak terjadi karena salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ingin melanjutkan lagi perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Jika dilihat dari penjelasan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut dapat dilihat bahwa suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari adanya kesepakatan para pihak, namun apabila dalam proses pemenuhan isi perjanjian tersebut salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian tersebut dan tidak ingin melanjutkannya lagi maka kesepakatan di dalam perjanjian tersebut telah tidak ada lagi. Namun pihak yang ingin membatalkan perjanjian tersebut bukan berarti dapat membatalkan perjanjian tersebut tanpa alasan yang jelas. KUHPerdara telah mengatur syarat apabila salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian yang telah disepakati, hal ini diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”

Pembatalan secara sepihak terhadap perjanjian yang telah disepakati harus memenuhi 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Perjanjian tersebut Bersifat Timbal Balik

Pada setiap perjanjian yang dibuat harus memiliki sifat timbal balik, maksudnya perjanjian tersebut harus berdasarkan kesepakatan dari para pihak dan para pihak harus saling memiliki kepentingan di dalam perjanjian tersebut. Contoh yang dapat diambil dari perjanjian yang bersifat timbal balik itu dapat dilihat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimana salah satu pihak memiliki kepentingan berupa suatu

keinginan untuk memiliki benda yang dijadikan objek dalam jual beli, sedangkan pihak lainnya memiliki kepentingan berupa hak atas objek yang dijualnya.

2. Telah Terjadinya Perbuatan Wanprestasi Atau Perbutan Melawan Hukum

Terdapat 2 (dua) hal yang bisa menjadi alasan untuk salah satu pihak tersebut tidak ingin melanjutkan perjanjian tersebut, yaitu:

a. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak.²⁹ Saat debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara kemungkinan tuntutan sebagai akibat dari wanprestasi debitur yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yaitu:³⁰

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi;
- 3) Ganti kerugian saja;
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik;
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi yang dilakukan akibat ketidaksengajaan ini dapat terjadi karena memang pihak tersebut tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.³¹ Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.³²

b. Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad)

Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan yang dilakukan seseorang baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan orang lain mengalami kerugian yang dideritanya sehingga orang yang menyebabkan kerugian wajib untuk mengganti dan memperbaiki tentang timbulnya kerugian tersebut.³³ Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan

²⁹ Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 98.

³⁰ Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime, 2017, hlm. 123.

³¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi Revisi, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 74.

³² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Aditya Bhakti, 1992, hlm. 71.

³³ Agus Sudaryanto., *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang: Stara Press, 2015, hlm. 65.

orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Dari uraian di atas, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan serta adanya kerugian.

3. Harus berdasarkan dari putusan pengadilan

Syarat terakhir untuk dapat membatalkan suatu perjanjian yaitu harus berdasarkan dari putusan pengadilan. Hal ini dikarenakan sifat dari perjanjian itu sendiri yaitu perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan para pihak. Dari sifat perjanjian tersebut dapat dilihat bahwa salah satu pihak tidak dapat memutuskan dan menghentikan perjanjian secara sendiri, walaupun pihak lainnya telah melakukan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum di dalam proses pemenuhan isi perjanjian tersebut. Pihak yang dirugikan harus memohon ke pengadilan terlebih dahulu dan pihak lainnya yang dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum harus membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah. Apabila hakim memutuskan bahwa benar dalam perjanjian tersebut terdapat perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam pemenuhan prestasinya, maka barulah putusan tersebut dapat dibatalkan.

Kedudukan Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Cara Pembayaran Secara Bertahap yang Mengalami Wanprestasi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015

PPJB merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian pada umumnya yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, karena bentuknya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan Jual Beli di depan PPAT yang didasarkan pada ketentuan pertanahan yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan PPJB merupakan bentuk dari langkah awal para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu salah satunya adalah dengan dilakukan Jual beli di depan PPAT (penandatanganan AJB). Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

PPJB yang dilakukan dan didasarkan pada syarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Sebaliknya apabila terhadap Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat

sahnya perjanjian maka terhadap PPJB tersebut juga akan menimbulkan akibat hukum yaitu dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Dapat dibatalkan dalam hal tidak dipenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan, atau batal demi hukum dalam hal syarat obyektif yaitu objek tertentu dan kausa yang halal tidak dipenuhi dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Sehingga secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/pdt/2015, maka terhadap kedudukan hukum PPJB dalam kasus tersebut harus dilihat dan didasarkan juga pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi dalam pembuatan PPJB tersebut yaitu:

1. Sepakat, dalam PPJB tersebut dilakukan dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang merupakan pernyataan kehendak sebagaimana diuraikan dalam PPJB tersebut;
2. Kecakapan, dalam PPJB tersebut para pihak selain cakap dalam arti dewasa (umur) akan tetapi juga cakap dalam arti mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum di dalam PPJB. Meskipun pada dasarnya sertifikat atas tanah masih dalam proses balik nama, akan tetapi pada saat dilakukan tanda tangan AJB di depan PPAT maka terhadap hak atas tanah tersebut secara yuridis telah beralih hak nya kepada pembeli. Sehingga pembeli mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tersebut.
3. Suatu Hal Tertentu, dalam PPJB tersebut terdapat hal tertentu yang merupakan kewajiban atau prestasi para pihak untuk melakukan apa yang diperjanjikan pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam hal ini khususnya adalah dilakukannya Jual Beli di hadapan PPAT ketika telah selesai dilakukan proses balik nama ke atas nama penjual;
4. Kausa yang halal, dalam PPJB tersebut kausa yang halal juga terpenuhi. Karena di dalam PPJB tersebut tidak ada aturan perundang-undangan yang dilanggar. PPJB tersebut juga tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian di atas, pembuatan PPJB tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian karena dilakukan dengan itikad baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli dan bebas dalam menentukan apa yang dikendaki serta tidak bertentangan dengan baik undang-undang maupun kesusilaan. Akan tetapi, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/pdt/2015 tersebut, pihak Tergugat tidak melakukan pembayaran tahap

ketiga sehingga telah melakukan wanprestasi terhadap PPJB. Hal ini karena pihak Tergugat tidak mengetahui bahwa Penggugat melakukan pemecahan Sertipikat. Pemecahan Sertipikat dilakukan oleh Penggugat untuk menyelesaikan tanah yang *overlap*. Oleh sebab itu, Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak melanjutkan pembayaran sehingga akta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Tindakan wanprestasi yang dilakukan Tergugat mengakibatkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Hakim memutuskan bahwa PPJB tersebut telah memenuhi syarat untuk dibatalkan yaitu perjanjian tersebut bersifat timbal balik dan telah terjadinya perbuatan wanprestasi. Oleh sebab itu, PPJB tersebut dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta menyatakan sah dalam hukum pembayaran tahap satu dan tahap dua yang sudah diterima Penggugat kemudian menjadi hak Penggugat dan tidak bisa diminta kembali.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum atas PPJB yang pembayarannya dilakukan secara bertahap yang telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015 adalah sah dan mengikat dalam hukum. Pembuatan PPJB telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akan tetapi, Tergugat tidak melaksanakan prestasinya sehingga Tergugat tidak mempunyai itikad baik dan PPJB tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena terjadinya wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, Habib, 2015, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Baswedan, T., 2014, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris* dalam *Premise Law Journal*, Volume 4, Nomor 14006.
- Budiono, Herlien, 2004, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Artikel Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Maret.
- Budiono, Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. S., Salim, 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hapsari, Galuh, 2018, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*. Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Ibrahim, Johnny, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime.
- Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi Revisi. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Peranginangin, Effendi, 2007 *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/pdt/2015.

Rahmat, Setiawan, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.

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

Satrio, J., 1992, *Hukum Perjanjian*. Bandung: Aditya Bhakti.

Santoso, Urip, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana.

Subekti, R., 2004, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

Sudaryanto, Agus. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Stara Press.

Sutedi, Adrian, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tjukup, I Ketut., dkk, 2016, *Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata* dalam *Jurnal Acta Comitatus Universitas Udayana*, Vol. 1, No. 2, Oktober.

Tobing, G.H.S Lumban, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Wawancara dengan Dirwan, Notaris/PPAT Kab. Aceh Barat Daya, tanggal 04 Januari 2022.