

## AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP BIAYA YANG DITIMBULKAN DI HADAPAN NOTARIS

**Ni Made Trisna Dewi**

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

*e-mail* : [madetrisnadewishmh@gmail.com](mailto:madetrisnadewishmh@gmail.com)

**Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi**

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

*e-mail* : [agungmasadi@gmail.com](mailto:agungmasadi@gmail.com)

### Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimungkinkan dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini Bagaimanakah akibat hukum terhadap biaya yang ditimbulkan dari adanya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris dan Bagaimanakah mekanisme hukum yang harus ditempuh di dalam meminta pelunasan biaya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Metode penelitian yang digunakan ialah metode dengan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*). Metode pendekatan dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literature serta wawancara terhadap informan dan memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder dan data tersier. Kesimpulan dari penelitian ini adalah para pihak dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli untuk tiap-tiap hari keterlambatannya dan pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan. Mekanisme dalam meminta pelunasan biaya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah uang pembayaran tahap pertama tidak akan dikembalikan sepenuhnya. Uang pembayaran tahap pertama akan dipotong sebesar 30% dari harga yang sudah dibayarkan.

Kata Kunci : Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian, Jual Beli

### **Abstract**

*Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) of the land contains the rights and obligations of the parties making it so that if the matters agreed in the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) are violated or not fulfilled by the parties making it then it can be said to have been there was a default. The Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) may be canceled unilaterally by either party or by agreement of both parties. The land purchase agreement (PPJB) may also be canceled by a court decision. The formulation of the issues raised in this thesis How is the legal effect on the costs arising from the cancellation of the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) in the presence of Notary and How is the legal mechanism that must be taken in requesting the payment of the cancellation fee of the Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB) before Notary. The research method used by the writer is a method with the type of research empirical juridical research that focuses on the behavior on the legal community (law in action). Approach method is done by documentation study from literature materials and interview to an informant and require primary data as main data beside secondary data and tertiary data. The conclusion of the study is that the parties are liable to a fine whose amount has been agreed upon from the amount that the buyer must pay to the seller of the buyer for each day of delay and the seller is obliged to return the money paid by the buyer after deducting some percent of the price of the land and buildings. The mechanism for requesting payment of the cancellation fee of the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) is that the payment of the first tranche will not be fully refunded. The first-tranche payment will be deducted by 30% of the price already paid.*

*Keywords : Due to Legal Cancellation of Deed of Agreement, Sale and Purchase*

### **Pendahuluan**

Tanah mempunyai ciri khusus yang bersegi dua, yaitu sebagai benda dan sumber daya alam. Seperti halnya air dan udara, yang merupakan sumber daya alam karena tidak dapat diciptakan oleh manusia. Tanah menjadi benda bila telah diusahakan oleh manusia, misalnya menjadi tanah pertanian atau dapat pula dikembangkan menjadi tanah perkotaan. Pengembangannya dilakukan oleh pemerintah melalui penyediaan prasarana yang akan meningkatkan nilai tanah.

Kenyataan ini telah menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan tanah sering menimbulkan masalah, hal ini

disebabkan keadaan tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan harga tanah yang meningkat dengan cepat. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). (Bambang Eko Supriyadi, 2013 : 7)

Jual beli tanah dimulai dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya. Perjanjian jual beli

merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain apabila telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut, maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak.

Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu. (Habib Adije, 2008 : 14)

Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisitas atas peralihan hak tersebut, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dalam bentuk Akta. Namun masih dimungkinkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis maupun materi. Hal ini menunjukkan bahwa akta merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi masih dapat dibantah kebenarannya selama bisa dibuktikan sebaliknya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam prakteknya 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.

Teori *Pacta Sun Servanda* mengajarkan bahwa suatu

perjanjian yang dibuat secara sah dan sesuai hukum yang berlaku sehingga diasumsi sebagai perjanjian yang dibuat dengan itikad baik, maka klausula-klausula dalam perjanjian seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah Undang-Undang, dan pula pelaksanaan perjanjian seperti itu tidak boleh dilakukan karena merugikan pihak lawan dalam perjanjian maupun merugikan pihak ketiga diluar para pihak dalam perjanjian tersebut. (Munir Fuady, 2014 : 210)

### Metode

Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. (H. Zainuddin Ali, 2016 : 18). Penelitian mengenai Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Di hadapan Notaris yang merupakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*), dan memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder dan data tersier. Penelitian ini bersifat Eksploratoris, artinya penelitian ini ingin mengetahui pengaruh atau dampak suatu variable terhadap variable lainnya atau penelitian tentang hubungan atau korelasi suatu variable. Dalam penelitian hukum empiris ini, data

yang diperlukan adalah data primer sebagai sumber data utama disamping data sekunder yang berupa bahan hukum sebagai sumber data dan data tersier sebagai pendukung.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan sumber dan jenis data yang digunakan yaitu sumber data kepustakaan, dan sumber data lapangan. Serta jenis data yang digunakan yang terdiri dari data primer dan sekunder. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literatur serta wawancara terhadap informan, dan analisis data dianalisis dengan deskriptif dan kualitatif dengan menyusun data-data yang diperoleh. Berdasarkan data yang diperoleh dan dikumpulkan dari hasil penelitian, dilakukan analisis secara kualitatif yaitu metode analisis yang tidak disusun pada angka-angka tetapi dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang akan diteliti. Adapun metode berfikir yang digunakan adalah metode berfikir induktif, yaitu metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum, yaitu tentang Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Di Hadapan Notaris.

### Hasil Dan Pembahasan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dapat digolongkan ke dalam perikatan bersyarat. Hal

ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan: "Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut". Perikatan bersyarat dilawankan 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 dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji. Pasal 1266 KUHPerdara disebutkan bahwa "Ingkar janji adalah syarat batal". 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.

Masalah yang sering terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli adalah tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran

yang dilakukan pembeli kepada penjual. Pasal 2 akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyebutkan tahapan pembayaran pembeli kepada penjual sebanyak dua tahap pembayaran. Pasal tersebut pembayaran akan dilakukan dengan proses pembayaran secara angsuran tetapi dalam Pasal 2 tidak disebutkan jangka waktu atau tanggal pelunasan pembayaran, jangka waktu atau tanggal pelunasan berfungsi agar para pihak memahami waktu pelunasan yang harus dilakukan oleh pembeli. Selain memiliki fungsi agar saling memahami hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual untuk menerima pembayaran penjualan tanahnya dari pembeli agar penjual tidak menunggu dan menunda keinginan untuk menerima uang dari penjualan hak atas tanahnya. Tidak dicantumkannya mengenai tanggal terakhir pelunasannya akan dilakukan oleh pembeli hal tersebut membuat penjual tidak mendapat kepastian hukum.

Didalam tahapan pembayaran yang telah dituangkan dalam akta, harus tertera secara rinci tanggal pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli. Bersamaan dengan hal tersebut, penjual yang memiliki hak dalam pembuatan akta dapat meminta suatu klausul sanksi kepada Notaris untuk dituliskan pada suatu akta apabila pembeli tidak dapat membayar lunas secara tepat waktu. Penulis berpendapat apabila dalam pasal 2 (dua) hanya berisi mengenai kesepakatan harga dan tahapan pembayaran yang akan dilakukan saja, maka harus ada

klausul khusus mengenai sanksi yang mengatur mengenai kewajiban pembeli untuk memenuhi prestasinya kepada penjual, yang menyatakan "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".

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melakukan jual beli, apakah 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.

Selain itu terdapat pula permasalahan yang di akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ialah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana transaksi yang dilakukan pada tahun 2014 dan pada akhirnya peralihan dilakukan pada tahun selanjutnya maka pajak tahun berikutnya belum ditentukan mengenai pembayaran pajak dibayar oleh pihak penjual atau pembeli. Pasal 7 (tujuh) akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya menyebutkan " Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang timbul berhubungan dengan

akta ini dan biaya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat yang berwenang serta biaya balik nama nantinya akan dibayar dan menjadi tanggungan Pihak Kedua." Akta tersebut tidak ditentukannya pembayaran apa saja yang berhubungan dengan akta, karena terdapat banyak pembayaran yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli tetapi dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pasal 7 (tujuh) tersebut hanya menyatakan semua tanggungan dibayarkan oleh pihak pembeli (pihak kedua). Menurut penulis harus ada penjelasan mengenai pembayaran apa saja yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli agar tidak terjadi kesenjangan oleh salah satu pihak. Selain itu pula perumusan mengenai waktu, biaya dan persyaratan-persyaratan harus disebut dengan jelas agar apabila terjadi sengketa para pihak dapat membaca dan memahami lagi dengan apa yang dikehendakinya dalam akta tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini berbeda dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUHPerduta yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457-1540) KUHPerduta. 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 KUHPerduta). 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 harga belum diserahkan dan dibayar.

Sebenarnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa keberatan atau dirugikan, tetapi dengan adanya beberapa isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatas, bisa saja muncul sengketa yang dipermasalahkan oleh salah satu pihak. Maka menurut penulis perumusan jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban didalam akta menjadi sangat penting dan harus terinci dengan tepat. Perumusan jangka waktu di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga berkaitan dengan sanksi-sanksi apabila perjanjian pengikatan tersebut dilanggar oleh para pihak. Kedua klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap Notaris. Perumusan jangka waktu didalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat.

Apabila jangka waktu pemenuhan hak dan kewajibannya telah terpenuhi maka berakhirnya perjanjian juga akan secara otomatis akan terlaksana. Dengan demikian para pihak dapat merasa aman dan tidak ragu untuk dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Selain

kedua klausul yang harus ditetapkan terdapat pula sanksi bagi para pihak yang melanggar perjanjian, didalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak disebutkan dengan jelas mengenai sanksi bagi para pihak apabila melakukan wanprestasi. Misalnya sanksi denda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli apabila pembayaran harga oleh pembeli tidak tepat waktu, begitu juga sebaliknya apabila pembeli sepakat dengan harga yang telah ditentukan dan pelunasannya dilakukan dengan cara mengangsur, maka objek dari perjanjian telah menjadi milik pembeli dan penjual tidak dapat menjual lagi kepada pihak lain.

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 penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460 KUHPerdara yang menurut para ahli merupakan pasal mati.

Kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli, yaitu :

1. Kewajiban Menyerahkan Hak Milik Atas Barang Yang Diperjualbelikan

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan

yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli, oleh karena KUHPerdota mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap, dan barang-barang tak bertubuh (dengan mana dimaksud piutang, penagihan atau claim), maka menurut KUHPerdota juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.

Penyerahan itu menurut Pasal 1475 KUHPerdota adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Penyerahan disini adalah dalam arti penyerahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan pembeli. Pada dasarnya ongkos penyerahan barang yang ditentukan Pasal 1476 KUHPerdota oleh penjual dan ongkos untuk datang mengambil barang ditanggung oleh pembeli. Namun demikian, mengingat ketentuan tersebut bersifat pelengkap, maka para pihak dapat mengatur lain diluar ketentuan Pasal 1476 KUHPerdota tersebut, misalnya para pihak dapat memperjanjikan atau memberikan kesepakatan bersama bahwa ongkos penyerahan barang ditanggung oleh pihak pembeli.

Adapun mengenai biaya Akta Jual Beli (AJB) dan lain-lain biaya tambahan menurut ketentuan Pasal 1466 KUHPerdota, kecuali tidak diperjanjikan sebaliknya ditanggung oleh pembeli. Selanjutnya berkaitan dengan tempat penyerahan barang, Pasal 1477 KUHPerdota menentukan

bahwa jika tidak dilakukan di tempat barang terjual pada waktu penjualan dilakukan. Ketentuan ini juga bersifat pelengkap, sehingga dapat diatur lain oleh para pihak.

## 2. Menanggung/Menjamin

Kenikmatan Tentram Atas Barang Tersebut Dan Menanggung Terhadap Cacat Yang Tersembunyi.

Selain memiliki kewajiban melakukan penyerahan, penjual juga memiliki kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung cacat tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekuensi dari pada jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *dilever* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari semua pihak. Kewajiban tersebut merupakan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Seorang pembeli yang dianggap dalam *bezit*-nya karena munculnya pihak ketiga yang menyatakan bahwa dia adalah pemilik yang sesungguhnya tersebut, pembeli dapat menuntut penjual berdasarkan kewajibannya untuk menjamin penguasaan yang aman dan damai. Penjual harus menjamin agar pembeli dapat terhindar dari permasalahan. Penjual harus menjamin pembeli



dapat menguasai barang yang dibelinya secara aman dan damai dan harus menjamin bahwa barang dijualnya tersebut tidak cacat tersembunyi.

Gangguan tentang cacat tersembunyi terjadi antara pembeli dan penjual dan merupakan bagian dari tuntutan mengenai kesesatan atau dari tuntutan karena cidera janji dua jaminan tersebut memiliki persamaan, yaitu keduanya menjadi sebab kewajiban memberikan ganti rugi pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. (Khairandy Ridwan, 2016: 84)

Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termasuk di dalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja dan begitu seterusnya. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagai mana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya. (Ahmadi Miru, 2011: 133)

Tidaknnya cacat tersembunyi yang diderita oleh suatu barang sangat perlu diadakan suatu pembuktian. Untuk itu perlu dilihat mengenai apa, bagaimana, serta

siapa yang dibebani tugas pembuktian. Pertama-tama diperingatkan, bahwa dalam pemeriksaan di depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Hal-hal yang diakui kebenarannya, sehingga antara kedua pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan. Oleh karena itu, sebenarnya tidak tepat bila Undang-Undang menganggap "pengakuan" juga sebagai suatu alat pembuktian. Sebab hal-hal yang diakui kebenarannya, oleh hakim harus dianggap terang dan nyata, dengan membebaskan penggugat untuk mengadakan suatu pembuktian. Juga hal-hal yang dapat dikatakan sudah diketahui oleh setiap orang atau hal-hal yang secara kebetulan sudah diketahui sendiri oleh hakim, tidak perlu dibuktikan.

Klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dan tujuan dari para pihak membuat akta otentik di hadapan Notaris berjalan dengan pasti dan prediktibilitasnya terjamin, tujuan lainnya adalah para pihak mendapatkan perlindungan dan para pihak tidak lagi cemas akan keadaannya yang melakukan suatu perjanjian meskipun formatnya hanya sebatas pengikatan. Apabila para pihak masih merasa ragu akan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya, maka calon

pembeli dapat meminta untuk menyimpan berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris. Penyimpanan dokumen dapat dilakukan oleh notaris sampai saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) telah dilakukan oleh para pihak.

Perlindungan hukum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada calon penjual yang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pula yang apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengambilkan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Berbeda dengan perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila

pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak kepada dirinya sendiri ataupun ke orang lain walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) nya.

Berdasarkan semua keterangan diatas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain perlindungan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik sebagaimana yang diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing yang menyatakan bahwa, menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan atas tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahir,
2. Kekuatan Pembuktian Formal, dan
3. Kekuatan Pembuktian Material.

Berdasarkan 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis

berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungannya akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Undang-Undang. Tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), maka berdasarkan hukum perjanjian dalam perkembangan yang dasarnya adalah hukum perjanjian yang baginya berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam KUHPerdara yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat bahwa yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak.

Apabila didalam perjanjian debitur tidak karena kesalahannya tidak melaksanakan prestasinya maka ia dikatakan lalai atau telah

melakukan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi suatu yang diwajibkan seperti apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban itu disebabkan oleh dua hal, yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban itu maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa jadi diluar kemampuan debitur (debitur tidak bersalah).

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya akan dikenakan sanksi untuk membayar ganti rugi, biaya, bunga kepada kreditur, untuk kewajiban ganti rugi bagi debitur maka Undang-Undang menentukan bahwa debitur terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai dan Undang-Undang juga memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 13 April 2017 dengan Bapak I Gede Perdana Artha yang jabatannya sebagai Notaris didapatlah sebuah permasalahan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan pada hari Rabu tanggal 5 Februari 2015. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal tersebut disebutkan pihak I (pertama) dari perjanjian tersebut disebut penjual, dan pihak II (kedua) dalam perjanjian tersebut disebut pembeli. Pasal 3 PPJB tertanggal tersebut, telah disepakati bahwa harga jual beli tanah ini adalah sebesar Rp.

360.000.000,-(tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Pada Pasal 4 sub 1 akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran harga tanah tersebut dilakukan oleh pihak kedua dengan cara angsuran sebanyak dua kali pembayaran, yaitu :

1. Pembayaran tahap I sebanyak RP. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 12 Februari 2015.
2. Pembayaran tahap II sebanyak Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 12 Maret 2015.

Pada pembayaran tahap I, pembeli hak atas tanah tersebut membayar sesuai sebelum tanggal jatuh tempo yang telah disepakati. Namun pada saat pembayaran tahap II, pembeli belum membayar angsuran sampai tanggal jatuh tempo pelunasan. Berdasarkan kebijakan dari Notaris, Notaris memberikan tenggang waktu selama 1 minggu untuk biaya pelunasan tersebut tanpa meminta uang denda disetiap keterlambatannya. Namun setelah 1 minggu berjalan, pembeli tersebut belum juga membayar angsuran tahap II, sehingga uang yang sudah dibayarkan akan hangus sebesar 30% atau Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)dari biaya yang sudah dibayarkan. Sisa uang dari pembayaran tahap I sebanyak Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dikembalikan lagi kepada pihak pembeli seketika dan saat itu juga, dan perjanjian pengikatan jual

beli tersebut berakhir batal pada saat itu juga.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Akibat hukum dari pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ialah para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. 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.
2. Mekanisme dalam meminta pelunasan biaya yang ada atau timbul akibat adanya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut ialah apabila pembeli tidak membayar angsuran sampai dengan jatuh tempo dan perpanjangan waktu selama 1 minggu, maka biaya yang dibayarkan pada tahap I akan dikembalikan tetapi tidak dikembalikan sepenuhnya. Uang pembayaran tahap pertama tersebut akan hangus atau dipotong sebesar 30% dari harga yang sudah dibayarkan atau dengan jumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

## Saran

1. Para pihak dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris hendaknya harus benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta perjanjian tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak sehingga dapat di minimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan atau konflik) dalam menafsirkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dan pada akhirnya perjanjian utama yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat terlaksana.
2. Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hendaknya benar-benar memuat klausul-klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut secara seimbang dan adil. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli kepada para pihak karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, Hlm. 133
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib Adije, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, Hlm. 14
- H. Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Ke-7, Hlm. 18
- Khairandy Ridwan, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, Hlm. 84
- Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, Cet. Ke-3, Hlm. 210

### Peraturan Perundang-Undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris