

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA NOTARIIL BAGI  
PARA PIHAK DAN NOTARIS**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**SOPHIA AFIFA NASUTION**

**No. Mahasiswa : 19410618**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2022**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA NOTARIIL BAGI  
PARA PIHAK DAN NOTARIS**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Guna**

**Memenuhi Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**



**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2022**



## **IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA NOTARIL BAGI PARA PIHAK DAN NOTARIS**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan  
pada tanggal 11 APRIL 2023



Yogyakarta, 27 MARET 2023  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum



## IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA NOTARIAL BAGI PARA PIHAK DAN NOTARIS

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendararan  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 11 APRIL 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum
2. Anggota : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
3. Anggota : Ayu Atika Dewi, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**

NIK. 014100109

**SURAT PERNYATAAN**

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Sophia Afifa Nasution

No. Mahasiswa : 19410618

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA NOTARIIL BAGI  
PARA PIHAK DAN NOTARIS**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma- norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (point 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari perbuatan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.



Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 18 Maret 2023

Yang membuat pernyataan

A handwritten signature in black ink is written over a yellow rectangular stamp. The stamp contains the text 'METRIKUM TEMATIKUM' and 'FEARONG 241372'. To the left of the stamp, there is a vertical strip with a red and white pattern and the text 'SOLUSI RENCANA'.

Sophia Alifa Nasution  
NIM.19410618

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Sophia Afifa Nasution
2. Tempat Lahir : Medan
3. Tanggal Lahir : 5 Mei 2001
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Agama : Islam
7. Alamat asal : Jalan Karya Kasih Komp. Johor Palace No. 5,  
Kel. Pangkalan Masyhur, Kec. Medan Johor, Kota Medan
8. Identitas orangtua/wali
  - a. Nama Ayah : Maulidi Nasution, S.E.,S.H.,M.Kn.  
Pekerjaan : Notaris/PPAT
  - b. Nama Ibu : Juli Indrayanti Siregar ,S.H.,M.Kn.  
Pekerjaan : Notaris/PPAT
9. Alamat orangtua : Jalan Karya Kasih Komp. Johor Palace No. 5,  
Kel. Pangkalan Masyhur, Kec. Medan Johor, Kota Medan
10. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Plus Darul Ilmi Murni
  - b. SMP : SMP Harapan 1 Medan
  - c. SMA/MA : SMA Negeri 1 Medan
11. Riwayat Organisasi :
  - a. Kader Himpunan Mahasiswa Islam 2019 – sekarang
  - b. Pengurus Unit Pengembangan Sumber Daya Kader Himpunan Mahasiswa Islam Periode 2021/2022
  - c. Fungsionaris Departemen Pengembangan Sumber Daya Mahasiswa LEM FH UII Periode 2020/2021
12. Riwayat Kepanitiaan :



- a. Staff Divisi Acara UII Law Fair Piala Moh. Natsir (PMN) 2019
- b. Staff Wali Jamaah PERADILAN FH UII 2020
- c. Wakil Bendahara OC PERADILAN FH UII 2021
- d. Anggota Komisi A SC Festival PARTAI LEM FH UII 2021

Yogyakarta, 21 Maret 2023  
Yang memberikan pernyataan,

**Sophia Afifa Nasution**

NIM. 19410618

## HALAMAN MOTTO



*“Cukuplah Allah menjadi Penolong kami dan Allah adalah sebaik-baiknya pelindung”*

*(QS Ali Imran; 173)*

*“Dan barangsiapa bertakwa kepada Allah, niscaya Dia menjadikan kemudahan baginya salam urusannya”*

*(Q.S. At-Talaq:4)*

*“A star will shine no matter where it goes”*

**-Doyoung-**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Skripsi ini penulis persembahkan kepada*

*Allah SWT,*

*Rasulullah SAW,*

*Teruntuk Ayah dan Ibu ku tercinta,*

*Keluarga tercinta,*

*Sahabat tercinta,*

*Dosen pembimbing beserta Dosen pengajar lainnya,*

*Teman-temanku,*

*Yang selalu menemani,*

*mendukung dan membimbing untuk menjadi lebih baik,*

*Almamaterku.*

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* *rabbi'l'alamin*, Segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, dan atas segala rezeki baik itu kasih sayang, materi yang diberikan serta fisik yang sehat dan sempurna sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi dengan judul “Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Notariil Bagi Para Pihak dan Notaris” berdasarkan Studi Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020. Shalawat serta salam penulis curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat. Terima kasih telah menjadi tauladan bagi seluruh umat Islam di dunia hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan disusun untuk memenuhi persyaratan akademis agar mendapatkan gelar Strata 1 (S1) Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari betul bahwa dalam penulisan terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, sehingga penulis sangat terbuka dan menerima segala kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan proses pembelajaran bagi penulis dikemudian hari.

Selama proses penulisan dan penyusunan skripsi ini penulis juga menyadari tidak terlepas dari dorongan, bimbingan, serta bantuan dari berbagai pihak, maka untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini tanpa suatu halangan.
2. Rektor Universitas Islam Indonesia selaku Pimpinan Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan dengan penuh kesabaran serta ketulusan untuk membantu dan membimbing penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini.
5. Kedua orang tua tersayang, Bapak Maulidi Nasution dan Ibu Juli Indrayanti Siregar yang dengan segala jerih payahnya membesarkan dan memberikan segala yang terbaik, terima kasih atas segala doa dan semangat sehingga mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Karya kecil ini tidak mampu menggantikan semua kasih sayang dan pengorbanan yang ayah dan ibu telah berikan, namun penulis persembahkan tugas akhir ini untuk kalian sebagai sebuah kebanggaan yang mengantarkan ke masa depan yang lebih baik nantinya.

6. Adik tersayang, Hilmy Abiyyu Nasution, yang selalu menemani dan menghibur ketika penulis dalam keadaan yang terpuruk, dan selalu menyemangati penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Muhammad Arsy Putra Julina, orang terdekat penulis setelah keluarga, terimakasih karena selalu menemani penulis untuk berdiskusi dan memberikan pandangan baru mengenai kepenulisan skripsi ini, yang selalu membantu penulis ketika sedang terpuruk dan memberikan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
8. Sahabat tersayang semasa perkuliahan, Vinsa, Nada, Nisa, Alfa, Amoy, Nanda, Aurel, Wawa, Intan, Aci, Daffa, Syfa, Bintang dan Arsal terimakasih karena selalu bersama penulis sejak awal perkuliahan dan selalu menemani, memberikan dukungan, bantuan dan menyemangati penulis dalam pengerjaan skripsi ini.
9. Sahabat tersayang semasa SMP dan SMA, Nadya, Salsa, Caca, Luluk, Ica, Rejita, Mora, Dila, Sarah, dan Laras, yang selalu memberikan dukungan dalam pengerjaan skripsi ini walaupun terpisah jarak, terimakasih karena selalu mendukung penulis dan selalu ada bersama penulis dalam suka maupun duka.
10. Kakak-kakak tingkat penulis, Bang Elfian, Kak Faras, dan Kak Sarah, Kak Fildza terimakasih atas ilmu, arahan, dan kasih sayang yang banyak diberikan kepada penulis sejak penulis baru memasuki dunia perkuliahan,
11. Adik-adik tingkat penulis, Naufal, Soraya, Salsa, Maudy, Alvito, Tsalis, Rafli, dan Hamami, terimakasih karena selalu menghibur penulis ketika dalam keadaan



terpuruk, bersedia menemani dan memberi semangat penulis dalam pengerjaan skripsi ini.

12. Kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Meskipun skripsi ini belum dikatakan sempurna karena terbatasnya pengalaman maupun pengetahuan yang dimiliki Penulis, maka dari itu kritik serta saran yang membangun sangat Penulis tunggu. Akhir kata, Penulis memohon maaf apabila terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan skripsi ini, dan sangat diharapkan skripsi ini berguna bagi banyak pihak dan dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 21 Maret 2023

Penulis,

**Sophia Afifa Nasution**

NIM.19410618

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Orisinalitas Penelitian .....	13
F. Defenisi Operasional.....	16
G. Kerangka Pemikiran.....	19
1. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian .....	20
2. Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah..	25
H. METODE PENELITIAN .....	29
I. Sistematika Penulisan .....	34

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

..... **36**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian ..... 36

    1. Pengertian Perjanjian ..... 36

    2. Unsur – Unsur Perjanjian ..... 38

    3. Syarat Sah Perjanjian ..... 40

    4. Bentuk – Bentuk Perjanjian ..... 43

    5. Asas-Asas Pokok dalam Perjanjian..... 49

    6. Batalnya Perjanjian ..... 52

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli ..... 54

    1. Pengertian Jual Beli ..... 55

    2. Unsur Perjanjian Jual-Beli ..... 56

    3. Resiko dalam jual-beli ..... 58

C. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)..... 60

D. Tinjauan Umum tentang Tugas dan Kewenangan Notaris ..... 64

    1. Pengertian Notaris ..... 64

    2. Tugas dan Kewenangan Notaris..... 69

E. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian Jual-Beli ..... 71

<b>BAB III IMPLIKASI HUKUM DAN TUNTUTAN GANTI KERUGIAN TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS .....</b>	<b>77</b>
A. Implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020 .....	77
B. Tuntutan ganti kerugian dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris dalam Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020 .....	93
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>103</b>
A. Kesimpulan .....	103
B. Saran.....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>107</b>

## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas mengenai implikasi hukum terhadap pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 169/K/PDT/2020. Permasalahan yang akan dibahas di dalam skripsi ini adalah bagaimanakah implikasi hukum terhadap pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 169/K/PDT/2020, dan apakah pihak yang dirugikan dalam pembatalan PPJB tanah tersebut dapat menuntut ganti kerugian. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, kasus, serta konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah meneliti bahan pustaka seperti buku, jurnal, perundang-undangan, artikel ilmiah yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang akan dikaji dengan sumber data yakni bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Penulis menyimpulkan bahwa hasil dari penelitian ini adalah para pihak mendapatkan implikasi hukum berupa PPJB tersebut dibatalkan demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada dan keadaannya kembali seperti semua sebelum PPJB tersebut dibuat. Karena PPJB tersebut dapat dibuktikan terdapat kecacatan karena syarat objektifnya tidak dapat dipenuhi sebab adanya perbedaan nomor persil yang tercantum dalam Buku C desa dengan yang dicantumkan Notaris di dalam PPJB tersebut. Selain itu para pihak juga mendapatkan kerugian baik secara materiil maupun imateriil. Selanjutnya para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dengan jalur pengadilan yakni melayangkan gugatan, serta di luar pengadilan yakni, konsultasi, negosiasi, dan mediasi.

***Kata Kunci : Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris.***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan sosialnya, masyarakat melakukan dan membutuhkan interaksi antar satu dengan yang lainnya, dimana interaksi tersebut dapat dilakukan dengan berbagai bentuk. Interaksi tersebut kemudian akan menimbulkan suatu perbuatan hukum, jika interaksi atau hubungan tersebut dilakukan antara individu – individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum. Perikatan atau yang dapat disebut sebagai perjanjian menurut Pasal 1233 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat didefinisikan sebagai “Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang”. Kemudian diperjelas kembali pada Pasal 1234 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.<sup>1</sup> Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.<sup>2</sup> Perjanjian dapat didefinisikan sebagai kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis dimana kesepakatan tersebut bersifat mengikat para pihak tersebut. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana

---

<sup>1</sup> Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*)

<sup>2</sup> Edwin Yuliska, *Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, No. 1 Vol. 8, Sekolan Tinggi Ilmu Hukum Padang, 2020, hlm. 23



ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “perikatan”. Oleh karena itu menurut R. Subekti, perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Yang mana disebutkan bahwa perjanjian adalah peristiwa hukum yang didasari adanya itikad baik dan beberapa azas yang harus dimuat dalam elemen elemen dalam berkontrak, dalam hal itu tidak ihwal dalam prinsip fundamental bahwa adanya sesuatu yang dapat membuat kontrak putus atau pembatalan sepihak atau persetujuan keduabelah pihak, pembatalan perjanjian dimaksudkan bahwa batalnya suatu perjanjian menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, terdiri dari empat syarat yakni syarat pertama yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, syarat kedua adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga adanya obyek tertentu dan syarat keempat yakni adanya kausa yang halal.<sup>3</sup>

Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian konsensual, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli sehubungan dengan unsur-unsur dasar (*essentialia*) mengenai barang dan harga, barang disini termasuk barang tak bergerak.<sup>4</sup> Suatu

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 17

<sup>4</sup> P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke- 3, : Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 293

perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah tunduk kepada ketentuan umum perjanjian yang termuat dalam buku ketiga Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan pada Pasal 1313 KUH Perdata, yang memberikan definisi Mengenai Perjanjian yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Secara yuridis, tanah dapat didefinisikan sebagai suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah merupakan salah satu objek yang diatur di dalam Hukum Agraria, terkhusus di dalam aspek yuridis tanah itu sendiri. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang – orang lain serta badan – badan hukum.”<sup>5</sup>

Dalam praktek realita bahwasanya tanah sering dijadikan obyek jual beli yang mendominasi hal tersebut tidak dapat dipungkiri dalam berkehidupan dalam hal tersebut jual beli tanah memiliki beberapa mekanisme maupun persyaratan yang tercantum riil dan keabsahannya diakui dengan peraturan,

---

<sup>5</sup> H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hlm. 07

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. Tidak lain dari pada itu jual beli didasarkan secara fundamental kepada asas - asas tunai dan selamanya yang mana memiliki artian bahwasanya setelah adanya kesepakatan maka obyek yang disepakati selamanya menjadi milik pembeli yang telah diserahkan dari penjual.

Kesepakatan jual beli dilakukan dengan perjanjian atau perikatan yang mana dengan adanya perjanjian tersebut mampu memberikan kepastian hukum kepada kedua belah yang bersepakat dengan adanya perjanjian jual beli mampu menjadi wadah antisipasi apabila salah satu dari yang bersepakat tidak memenuhi prestasi yang tercantum dalam perjanjian yang mampu menjadi sebagai alat pembuktian yang sempurna apabila terjadi hal yang diluar kemampuan dari kedua belah pihak, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara absah diatur untuk selalu tunduk terhadap peraturan perundang – undangan agar secara eksplisit setiap perbuatan tentang tanah tidak semata merta hanya memperhatikan kepada kedua belah pihak namun harus sesuai dengan klausa perundang – undangan tentang jual beli dan 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.<sup>6</sup>

Di dalam prakteknya dan sesuai dengan peraturan yang tertulis bahwasanya pengikatan jual beli tanah harus dan diakui keabsahannya dilakukan dan dilaksanakan dihadapan PPAT yang sesuai dengan peraturan dan tidak menyalahi aturan pada KUHPer, Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Terdapat definisi dari notaris yang dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu merupakan “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah

---

<sup>6</sup> Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm. 14

apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan Jual Beli dapat dilaksanakan secara otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Selain dapat dilaksanakan dan dibuat secara otentik dapat dilaksanakan dan dibuatkan perjanjian melalui akta dibawah tangan, tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris.<sup>7</sup> Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>8</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dikatakan sebagai salah satu implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini sudah

---

<sup>7</sup> T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, hlm. 1

<sup>8</sup> Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

dijelaskan pada Pasal 1338 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maksud dari pasal tersebut, tidak ada ketentuan baku mengenai perjanjian, kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut bebas menentukan apa saja isi perjanjian tersebut, baik bentuknya, namanya, dan perjanjian yang sudah dirumuskan dan mengikat mereka yang membuatnya seperti halnya suatu undang-undang.

Namun jika sesuatu perjanjian tidak dapat berjalan sesuai dengan substansi dan permulaan yang dibuat dalam suatu perjanjian yang disepakati bagi para pihak, maka hal lain lain yang membuat berbagai hal dapat terjadi yang berakibat pembatalan maupun dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan, Penyebab yang terjadi dari pembatalan kontrak yang dibuatkan dihadapan notaris tidak semata tidak dapat dibatalkan namun terdapat beberapa faktor pembatalan perjanjian.

Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).



2. Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).<sup>9</sup>

Peranan notaris dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani dihadapan notaris adalah sebagai penerbit akta yang autentik dan dapat di pertanggung jawabkan, dalam praktek tersebut notaris harus meninjau keadaan dalam penerbitan akta yang mana peranan tersebut tidak boleh mengaburkan atau membiaskan objek jual beli agar pembuktian tersebut jelas dan mengurangi goresan sengketa. Dengan hal tersebut segala bentuk administratif maupun obyek dalam jual beli sampai penerbitan akta harus distrukturalkan secara eksplisit dengan hal tersebut sesuai dengan pada Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020 memiliki nilai implikasi kepada pihak yang bergesekan dengan peranan notaris yang dipertanggunghkan hal tersebut menarik secara aktual bahwa perjanjian jual beli dilakukan kepada peranan notaris memberikan efek kumulatif kepada para pihak dan mampu menjerat dan mengimplikasi para pihak dalam prakteknya.

---

<sup>9</sup> Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Implikasi yang dimaksudkan menunjukan kepada berbagai pihak antara penjual dan pembeli maupun notaris, dalam prakteknya banyak akta yang dibuat oleh notaris menimbulkan masalah di kemudian hari, bahkan tidak sedikit seorang notaris yang dituntut di pengadilan. Hal ini dapat disebabkan salah satunya oleh kelalaian notaris yang tidak memenuhi ketentuan undang-undang, sehingga berakibat akta notaris tersebut dinyatakan batal demi hukum. Terdapat beberapa unsur yang menyebabkan perubahan kekuatan pembuktian akta notaris menjadi di bawah tangan dan cacat akta, yang mengakibatkan akta notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Jika suatu akta karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.<sup>10</sup> Jika unsur-unsur sah dalam perjanjian seperti sepakat dan cakap yang merupakan syarat subjektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan akta dapat dibatalkan. Sedangkan unsur mengenai suatu hal tertentu dan klausa halal yang merupakan syarat objektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan aktanya batal demi hukum. Selain itu dapat disebabkan oleh isi, bentuk dan motivasi dalam pembuatan serta pelaksanaannya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Mengenai pembatalan perjanjian yang dibuatkan dihadapan notaris bukanlah permasalahan yang baru namun perlunya pengkajian lanjutan atas

---

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, Ps. 1869.

penekanan kontruksi dan implikasi terhadap pengikatan dan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris yang memberikan resultante dari implikasi bagi para pihak.

Didalam Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020, terdapat kasus posisi sebagai berikut :

Notaris DA membuat Akta PPJB Nomor 07 tanggal 15 April 2015 (Akta PPJB) antara Almarhum Tuan DA dengan Tuan AG. Pada tanggal 25 Mei 2017, Tuan DA meninggal dunia. Dikarenakan Tuan DA meninggal dunia terlebih dahulu, sementara PPJB antara Tuan DA dan Tuan AG belum selesai karena belum membuat AJB di hadapan PPAT, Tuan DA, Nyonya TA, Nyonya DS, Tuan HA, Tuan HA, Tuan AG (selanjutnya disebut AA) selaku keseluruhan ahli waris dari Tuan DA melanjutkan PPJB antara Tuan DA dan Tuan AG

AA meminta pembatalan PPJB. Hal ini dikarenakan AA menganggap Akta PPJB tersebut cacat hukum, dimana terdapat perbedaan nomor persil dalam Buku C Desa dengan nomor persil dalam Akta PPJB. Dengan adanya perbedaan nomor persil tersebut, AA menganggap bahwa objek dari perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tuan DA. Padahal, objek yang dimaksud dalam nomor persil tersebut sama dan memiliki batas-batas yang sama. Perbedaan nomor persil tersebut disebabkan karena Notaris DA tidak teliti dalam menuangkan nomor persil ke dalam Akta PPJB.

Selain kelalaian dalam penuangan nomor persil, Notaris DA juga melakukan kelalaian karena menerbitkan Surat Pernyataan tertanggal 4 Desember

2017 (Surat Pernyataan). Notaris DA yang bukan merupakan pihak dalam Akta PPJB tidak mempunyai kepentingan untuk membuat Surat Pernyataan. Dengan dibuatnya Surat Pernyataan, maka Notaris DA seolah-olah menunjukkan bahwa ia merupakan pihak dalam Akta PPJB. Padahal peranan notaris seharusnya dalam membuat akta *partij* hanya mengkonstantir mengenai hal-hal yang dikehendaki oleh kedua belah pihak untuk dituangkan dalam akta. Kemudian di dalam surat keterangan tersebut, terdapat keterangan yang berbeda mengenai jumlah uang yang telah diterima oleh Tuan DA pada pembayaran tahap pertama. Diterangkan pula dalam surat keterangan tersebut bahwa jumlah uang yang telah diterima oleh DJE adalah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan dalam isi Akta PPJB, jumlah uang yang telah diterima oleh Tuan DA adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).<sup>11</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah secara notariil bagi para pihak dan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020?

---

<sup>11</sup> Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan No. 343/PDT/2019/PT. BDG*

2. Apakah pihak yang dirugikan dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah secara notariil bagi para pihak dan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020 tersebut dapat menuntut ganti kerugian?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dibuatnya penelitian ini bertujuan untuk ;

1. Untuk mengkaji juga menganalisis implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020.
2. Untuk mengkaji juga menganalisis dapatkah pihak yang dirugikan dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020 tersebut menuntut ganti kerugian.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis;

Manfaat penelitian dalam tulisan ini agar secara teoritis menjadi bahan referensi atau literatur dan memberikan sumbangan pemikiran dalam ilmu pengetahuan terkhususnya ilmu hukum untuk pandangan penelitian-penelitian selanjutnya terkait pembatalan perjanjian perikatan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris, dalam perspektif

notaris untuk menemukan kesenjangan antara realita dan idealita dalam implementasi dalam lapangan.

## 2. Secara Praktis

- a. Manfaat bagi peneliti atau penulis berguna menjadi bahan referensi dan pengetahuan untuk penelitian-penelitian selanjutnya terkait pembatalan perjanjian perikatan jual beli di hadapan notaris dibenturkan dalam fakta lapangannya.
- a. Manfaat bagi praktisi, menemukan solusi atau alternatif atas ilmu pengetahuan yang secara garis besar berkembang secara dinamis dengan berbagai konsep dan pola yang ada dalam dimensi hukum perdata.
- b. Manfaat bagi masyarakat, mampu menjadi suatu kanalisasi informasi dalam perihal perikatan dan pembatalan jual beli tanah yang dilakukan pada notaris dan sistematika serta mekanisme pelaksanaannya.
- c. Manfaat bagi pemerintah, dijadikannya referensi dan pandangan tentang suatu putusan yang mengatur tentang perikatan jual beli dan pembatalan agar menemukan konklusi dari kesenjangan atau goresan yang tidak sesuai dengan praktek lapangan, dan juga sebagai bahan acuan untuk memodifikasi pengetahuan yang telah teratur.

## **E. Orisinalitas Penelitian**



Penelitian yang terdapat di dalam skripsi ini memiliki fokus penelitian pada “Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020)”. Penelitian ini memiliki fokus kajian pada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penganalisisan berlanjut terhadap implikasi hukum yang muncul akibat dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang terjadi secara nyata dan telah terdapat putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap dan upaya ganti kerugian yang tersimplikasi kepada para pihak yang dirugikan terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tersebut. Setelah penulis melakukan penelusuran, maka ditemukan beberapa penelitian dengan konteks yang hampir sama, akan tetapi fokus kajian dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya berbeda. Penelitian ini memiliki posisi sebagai penelitian yang melanjutkan dan melengkapi penelitian yang sebelumnya.

Seperti jurnal dengan judul “Perlindungan Hukum Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris di Purworejo” yang ditulis oleh Galih Bagas Soesilo beserta Isna Aditia Pratama di Universitas Muhammadiyah Purworejo. Adapun pembahasan dalam penelitian ini meliputi:

1. Dasar alasan dibuatnya akta pengikatan jual beli tanah di hadapan notaris
2. Persyaratan para pihak dalam membuat akta
3. Isi perjanjian pengikatan jual beli
4. Akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah

5. Perlindungan hukum dalam pembatalan akta pengikatan jual beli tanah
6. Penyelesaian dan solusi atas pembatalan akta perikatan jual beli tanah

Penelitian di dalam jurnal ini berfokus pada kota Purworejo. Metode yang digunakan untuk penelitian di jurnal ini adalah yuridis empiris yakni dengan cara mengkaji langsung ketentuan hukum yang berlaku serta bagaimana kenyataannya di dalam masyarakat kota Purworejo.

Selain itu ditemukan juga jurnal dengan judul “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris” yang ditulis oleh T. Baswedan. Adapun rumusan masalah di dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan notaris?
2. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tersebut?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tersebut?

Metode yang digunakan untuk penelitian di jurnal ini adalah normatif yakni dengan cara pengumpulan data yang diambil dengan cara penelitian kepustakaan serta dengan mewawancarai 3 orang notaris.

Selain itu ditemukan juga skripsi dengan judul “Kepastian Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Erna Waty Lubis, SH di Medan)” yang

ditulis oleh Hilda Chairunnisa di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Adapun rumusan masalah yang terdapat pada penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana syarat sah akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris?
2. Faktor-faktor apa saja yang dapat menyebabkan dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris?
3. Bagaimana kepastian hukum pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dihadapan notaris?

Skripsi ini mengambil penelitian langsung pada kantor notaris Erna Waty Lubis, SH yang bertempat di Kota Medan. Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis empiris dan menggunakan metode pendekatan normatif yaitu mewawancarai langsung narasumber yakni notaris Erna Waty Lubis, SH.

## **F. Defenisi Operasional**

### **1. Implikasi hukum**

Implikasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki makna sebagai suatu akibat yang muncul atau terjadi karena suatu hal. Implikasi hukum di dalam penelitian ini memiliki arti sebagai dampak atau akibat yang muncul dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB) tanah terhadap para pihak yang mengikatkan dirinya ke dalam perjanjian tersebut. Implikasi di dalam studi putusan ini memberikan beberapa substansi implikasi yang menguntungkan dan merugikan bagi berbagai pihak. Implikasi yang dimaksudkan yaitu memiliki nilai esensi keberdampakan atau kerugian bagi para pihak yang mana kerugian yang dimaksud yaitu salah satu pihak terimplikasi atas perjanjian yang batal, hal tersebut masing masing pihak memiliki dimensi kerugian yang berbeda.

Dalam implikasi tersebut secara komprehensif dan lengkap mampu menguraikan bagi para pihak harus memenuhi kewajiban atas batalnya perjanjian guna memberikan kepastian hukum bagi pihak, kewajiban tersebut harus diputuskan secara sah dan eksplisit pada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menundukan para pihak pada keputusan yang memberikan kewajiban bagi para pihak yang melaksanakan pembatalan perjanjian.

## 2. Perjanjian

Perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki makna persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Perjanjian di dalam penelitian ini memiliki arti sebagai kesepakatan yang dibuat dan dirumuskan oleh para pihak diantaranya dua orang atau lebih dengan maksud untuk melakukan jual beli

tanah dimana pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli, juga memiliki hak untuk menerima uang pembayaran dari pihak pembeli seharga dengan yang telah disepakati antara keduanya. Dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati antara keduanya, juga memiliki hak untuk menerima tanah yang telah dipindahtangankan dari pihak penjual dan pembeli.

### 3. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli di dalam perjanjian ini memiliki arti sebagai kesepakatan awal yang dibuat dan dirumuskan oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai pengikat sementara sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan belum terpenuhinya syarat-syarat untuk dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sehingga belum objek perjanjian jual beli yaitu dalam penelitian ini berupa tanah tersebut belum dapat dialihkan hak miliknya.

### 4. Tanah

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki banyak makna, diantaranya:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas

Di dalam penelitian ini, tanah memiliki arti sebagai permukaan bumi yang memiliki nilai ekonomis sangat tinggi yang dijadikan sebagai objek dari perjanjian jual beli.

#### 5. Notaris

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki makna sebagai orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. Di dalam perjanjian ini notaris dapat dimaknai sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam hal pembuatan dan pengesahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, sehingga menjadi akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.

### **G. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran merupakan suatu muatan yang dilandasi pada teori teori yang digunakan dalam penelitian, dalam teori tersebut harus dilandasi dengan relevansi yang akurat dan dapat didasarkan sehingga relevansi antara penelitian dan data memberikan keselarasan. Relevansi tersebut didasarkan atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang mana relevansinya bersubstansi

kepada aspek pembatalan perjanjian yang menjadi unsur utama dan pengikatan perjanjian jual beli dengan obyek tanah yang mana guna memperjelas kerangka pemikiran maka dibentulah teori teori guna memperjelas antara kasus dengan teori yang digunakan yang mana sebagai berikut;

### **1. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian**

Pengertian pembatalan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dapat disebabkan suatu hubungan perjanjian yang sifatnya mengikat antar para pihak yang memiliki prestasi dianggap tidak pernah ada atau dibatalkan. Dalam pembatalan perjanjian dimaksudkan dalam subyek yang melakukan perjanjian salah satu dari subyek hukumnya tidak mentaati perjanjian yang telah dibuat, hal tersebut dalam perdata disebut pemenuhan prestasi atas perjanjian. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.<sup>12</sup>

Subekti menjelaskan bahwa pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.<sup>13</sup> Mengenai akibat

---

<sup>12</sup> Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm. 5

<sup>13</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 347.

dari dibatalkannya perjanjian, terdapat pengaturannya pada Pasal 1451 dan 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian<sup>14</sup>

Pengaturan mengenai pembatalan perjanjian juga dijelaskan dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa penyebab dari timbulnya pembatalan kontrak antara lain :

1. Terdapat perjanjian yang dibuat oleh pihak – pihak yang belum dewasa atau dapat dikatakan dibawah pengampuan;
2. Terdapat pihak – pihak yang tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang;
3. Terdapat cacat kehendak.<sup>15</sup>

Cacat kehendak atau *wilsgebreken* adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian.<sup>16</sup> Cacat kehendak ini dapat dibedakan menjadi tiga macam, antara lain:

---

<sup>14</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 294.

<sup>15</sup> Salim H.S., S.H., M.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 206

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 207



1. Kekhilafan (*dwaling*) adalah suatu penggambaran yang keliru mengenai orangnya atau objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dwaling dibagi ke dalam dua macam yakni:
  - a. Dwaling tentang orangnya;
  - b. Dwaling di dalam kemandirian benda.
2. Paksaan (*dwang*) adalah yaitu suatu ancaman yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain atau pihak ketiga, sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat (Pasal 1324 KUH Perdata).
3. Penipuan (*bedrog*) adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki suatu perjanjian.<sup>17</sup>

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dijelaskan syarat sah perjanjian, antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*detoestemming*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*de bekwaamheid*);
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
4. Suatu sebab yang halal (*een geoorloofde oorzaak*).

---

<sup>17</sup> *Op. Cit.*, hlm. 207-208

Selain ke empat syarat sah perjanjian yang dijelaskan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), terdapat pula syarat sah perjanjian diluar undang-undang yang dijelaskan oleh Mulyoto, antara lain :

1. Syarat itikad baik;
2. Syarat sesuai dengan kebiasaan;
3. Syarat sesuai dengan kepatuhan;
4. Syarat sesuai dengan kepentingan umum.<sup>18</sup>

Ke empat syarat sah perjanjian tersebut, Mulyoto mengkategorikannya menjadi syarat sah umum perjanjian. Adapun syarat sah khusus yang dijelaskan oleh Mulyoto, antara lain:

1. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
2. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
3. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
4. Syarat dari yang berwenang.<sup>19</sup>

Mengenai jangka waktu pembatalan perjanjian, tidak terdapat pengaturan khusus yang mengatur hal tersebut, tetapi dikatakan di dalam Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) jangka waktu pembatalan perjanjian tersebut adalah 5 (lima) tahun.

---

<sup>18</sup> Mulyoto, *Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*. Cakrawala Media. Yogyakarta, 2012, hlm. 34.

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 35.

Pasal tersebut berbunyi : “Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun.

Waktu tersebut mulai berlaku:

1. Dalam halnya kebelum dewasaan, sejak hari kedewasaan;
2. Dalam halnya pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan;
3. Dalam halnya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;
4. Dalam halnya kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;
5. Dalam halnya perbuatan seorang perempuan yang bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa si suami, sejak hari pembubaran perkawinan;
6. Dalam halnya kebatalan, yang dimaksud dalam pasal 1341, sejak hari diketahuinya, bahwa kesedaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Waktu yang disebutkan diatas ini, yang ditetapkan untuk memajukan tuntutan, tidaklah berlaku terhadap kebatalan yang dimajukan selaku pembelaan atau tangkisan, yang mana selalu dapat dikemukakan”.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **2. Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah.**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum terpenuhi dalam jual beli<sup>21</sup>. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>22</sup>

Atau dengan kata lain, Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah ini merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli tanah yang sebenarnya sebagaimana yang sudah diatur dalam undang-undang yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah ini muatannya sudah mengatur mengenai jual beli tanah tetapi formatnya baru sebatas pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli 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.

---

<sup>21</sup> Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2019, hlm. 11

<sup>22</sup> Herlien Budiono, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 hlm. 57

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. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.<sup>23</sup>

Unsur-unsur yang belum terpenuhi tersebut dapat berupa syarat yang terdapat di dalam perjanjian yang sudah ditentukan oleh undang-undang belum terpenuhi, dapat juga berupa kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut belum terpenuhi. Syarat tersebut biasanya berupa kesepakatan harga yang sudah ditentukan belum dipenuhi oleh salah satu pihak. Maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah tersebut sebagai alat

---

<sup>23</sup> Rudianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 41.

untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang berprestasi.

Dalam jual beli tanah, harus dipenuhi prinsip dasar yaitu terang dan tunai. Terang berarti jual beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang notabene merupakan pejabat yang berwenang.<sup>24</sup> Dan Tunai dimaknai dengan hak milik atas tanah baru akan beralih ketika jual beli tanah telah selesai dilakukan dan harga jual belinya telah dilunasi secara penuh (lunas).<sup>25</sup>

Syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah seringkali sulit untuk dilaksanakan secara langsung, oleh karena itu para pihak membuat PPJB terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya jual beli tanah di hadapan PPAT. Dasar-dasar dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli yaitu sebagai berikut:

1. Sertipikat masih dalam proses pemecahan
2. Sertipikat belum dibalik nama
3. Tanah belum bersertipikat
4. Pembeli hanya mampu melakukan pembayaran secara bertahap/belum dilakukan pelunasan harga tanah

---

<sup>24</sup> Dodi Oktarino, *Serba Serbi Hukum Bisnis*, E-Cipta Mandiri, Jakarta, 2021, hlm. 32.

<sup>25</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Murah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm.16.

5. Objek tanah atau bangunan masih dalam pembangunan atau direnovasi, dan lain sebagainya.<sup>26</sup>

Tidak ada ketentuan khusus mengenai bentuk dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini, boleh dibuat berupa akta dibawah tangan ataupun dalam bentuk akta autentik. Pengertian dari akta autentik dijelaskan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi : “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.<sup>27</sup> Klausul perjanjian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah ini berisi janji-janji maupun kehendak para pihak, biasanya berupa pihak penjual yang menjanjikan hak atas tanah, kemudian pihak pembeli mengenai pemenuh syarat-syarat agar perjanjian pokok dapat dilaksanakan dan Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani, dapat berupa janji pihak pembeli untuk melunasi harga yang sudah disepakati.

Berbeda halnya dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dilakukan di hadapan notaris selaku pejabat yang berwenang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki kekuatan

---

<sup>26</sup> Dodi Oktarino, *Serba Serbi Hukum Bisnis*, E-Cipta Mandiri, Jakarta, 2021, hlm. 32.

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 12.

pembuktian yang sempurna, hal tersebut dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering ditemukan dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris. Dengan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka isi akta autentik oleh hakim harus dianggap benar, kecuali terdapat bukti perlawanan atau ketidakbenarannya dapat dibuktikan.<sup>28</sup>

Dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum dan juga kepastian hukum bagi masing-masing pihak. Dengan hal tersebut, maka jika dikemudian hari terjadi sengketa ataupun perselisihan di antara para pihak, akan lebih mudah untuk diselesaikan.

## **H. METODE PENELITIAN**

Dalam hal penelitian, metode penelitian diperlukan untuk mengetahui bagaimana cara memperoleh data, dan juga keterangan dari suatu objek yang sedang diteliti. Terdapatnya metode penelitian ini dapat menunjang suatu proses penyelesaian masalah dari topik penelitian yang sedang dibahas. Maka,

---

<sup>28</sup> Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution dan Stewart Fenwick, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, cet. 2, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 135.



guna tercapainya penelitian ini maka digunakan metodologi penelitian yang meliputi:

#### 1. Tipologi Penelitian

Menurut Soejono Soekamto, apabila ditinjau dari penelitian hukum itu sendiri, maka tipologi penelitian hukum dapat dibagi menjadi dua bagian, antara lain:

1. Penelitian hukum normatif, yang mencakup :
  - a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
  - b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
  - c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
  - d. Penelitian perbandingan hukum.
2. Penelitian hukum empiris, yang mencakup :
  - a. Penelitian terhadap identifikasi hukum;
  - b. Penelitian terhadap efektivitas hukum.

Jenis penelitian yang diambil oleh penulis merupakan penelitian hukum normatif, atau metode penelitian yang menggunakan penelitian kepustakaan sebagai sumber data. Atau dengan kata lain penelitian ini menggunakan studi dokumen yang ditujukan hanya pada peraturan-peraturan hukum yang tertulis atau juga bahan hukum lain seperti halnya dokumen-dokumen, putusan

pengadilan, penelitian terhadap asas – asas hukum, perbandingan hukum serta yang bersumber dari berbagai teori serta dikaitkan dengan bagaimana perilaku yang hidup dan berkembang ditengah lingkungan masyarakat.

## 2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa suatu peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas di dalam penelitian ini. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Pendekatan kasus (*case approach*), yaitu dengan cara menganalisa suatu isu permasalahan yang terjadi yang telah menjadi putusan pengadilan yang kemudian memiliki kekuatan hukum tetap dan kemudian memberikan argumentasi hukum sebagai tanggapan atas permasalahan tersebut. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan Studi Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020.

- c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu mengacu pada konsep implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris.

### 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu merupakan suatu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan juga putusan pengadilan. Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yang berupa:
  - 1) Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgejilk Wetboek*) tentang Perikatan
  - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  - 3) Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini merupakan bahan hukum yang tidak memiliki

kekuatan mengikat secara yuridis. Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum sekunder yang berupa:

- 1) Berbagai buku-buku yang berkaitan dengan penelitian tentang pembatalan perjanjian dalam pengikatan jual beli.
- 2) Berbagai jurnal hukum, artikel ilmiah, dan juga karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan penelitian
- 3) Situs-situs internet yang berkaitan dengan penelitian dan dapat dipertanggungjawabkan.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan juga sekunder. Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum tersier yang berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) serta jurnal – jurnal hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi pustaka yang dilakukan dengan mengumpulkan, membaca, menelaah, mengkaji, serta mengkritisi peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli beserta pakar hukum, putusan hakim, jurnal, karya ilmiah hukum, serta hasil penelitian yang sejenis.

#### 5. Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan jenis penelitian deskriptif ini merupakan metode analisis data kualitatif. Yaitu adalah analisis data

yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan, yaitu data-data yang diperoleh dari bahan tertulis seperti halnya peraturan perundang-undangan, dan juga buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk dapat menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian, dan kemudian disimpulkan bagaimana hasil dari analisa permasalahan tersebut.

## **I. Sistematika Penulisan**

Agar dapat memberikan gambaran secara garis besar mengenai penulisan penelitian ini, dengan itu penulis menguraikan secara singkat bagaimana rancangan sistematika penulisan ini. Adapun rancangan sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, di dalam bab ini berisi uraian mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Defenisi Operasional, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, di dalam bab ini berisi kajian normatif mengenai Perjanjian, Jual-Beli, Pengikatan Perjanjian Jual-Beli, Tugas dan Kewenangan Notaris, serta Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian Jual-Beli.

BAB III Hasil dan Pembahasan Tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, di dalam bab ini berisi penjelasan serta pemaparan hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis mengenai Implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020, serta Tuntutan Ganti Kerugian dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

BAB IV Penutup, di dalam bab ini berisi kesimpulan terhadap hasil dari penelitian yang telah dikemukakan oleh penulis yang telah menjawab rumusan masalah yang ada, serta saran yang dikemukakan oleh penulis untuk memperbaiki kekurangan yang ada dan pencegahan agar tidak timbul permasalahan hukum yang serupa dikemudian hari.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN**  
**NOTARIS**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

1. Pengertian Perjanjian

Roscoe Found berpendapat bahwa “memenuhi janji” merupakan suatu hal yang fundamental di dalam kehidupan sosial.<sup>29</sup> Dikatakan bahwa janji adalah pernyataan yang dinyatakan oleh seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu ataupun akan melakukan suatu perbuatan tertentu.<sup>30</sup> Pada prinsipnya janji itu bersifat mengikat dan menimbulkan hutang yang harus dipenuhi.

Pengertian mengenai perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 BW (Burgerlijk Wetboek) yakni perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.<sup>31</sup> Namun pengertian tersebut dianggap kurang lengkap dan terlalu luas cakupannya. Disebutkan tidak lengkap karena pengertian tersebut hanya berdasar pada perjanjian satu pihak saja. Hal tersebut dapat dilihat pada rumusan “yang dilakukan oleh satu orang atau lebih

---

<sup>29</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan : Bagian Pertama*, FH UII Press, 2014, hlm. 57.

<sup>30</sup> A.G.Guess, (ed), *Anson's Law of Contract*, Oxford:Clarendon Press, 1979, hlm.2

<sup>31</sup> Buku Ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang Perikatan

mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”. Di dalam bukunya, J. Satrio memberikan usulan agar rumusan tersebut diubah menjadi “perjanjian merupakan suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau kedua belah pihak saling mengikatkan diri”<sup>32</sup>

Pengertian yang terdapat di dalam *Burgejilk Wetboek* (BW) dinilai terlalu luas cakupannya karena penyebutan “suatu perbuatan” dapat pula mencakup perbuatan hukum (contohnya *zaakwarneming*), maupun perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*). Suatu perikatan dapat timbul sebagai akibat daripada perbuatan melawan hukum, yaitu timbulnya kewajiban untuk melakukan transaksi tertentu yang wujudnya ganti rugi terhadap pihak yang diragukan perbuatan melawan hukum memang tidak berdasarkan daripada perjanjian.<sup>33</sup>

Terdapat definisi perjanjian menurut para ahli, seperti halnya M. Yahya Harahap memberikan pengertian perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum kekayaan atau harta benda diantara dua orang atau lebih yang memiliki serta memberi kekuatan hak yang ditujukan kepada suatu pihak guna mendapatkan prestasi sekaligus memberikan efek kepada pihak satunya untuk menunaikan prestasi yang dikaitkan secara kewajiban.

---

<sup>32</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Bandung : Cara Aditya Bakti, 1995, hlm. 27.

<sup>33</sup> Ibid, hlm. 24.



Definisi lain dari para ahli diberikan oleh Subekti yang menjabarkan perjanjian merupakan peristiwa yang mengaitkan seseorang melakukan atau berjanji kepada orang lain dimana antara kedua pihak saling mengikatkan untuk berjanji melaksanakan suatu hal.<sup>34</sup>

## 2. Unsur – Unsur Perjanjian

Setelah menelaah mengenai pengertian – pengertian perjanjian yang sudah dijabarkan di atas, maka dapat disimpulkan unsur – unsur yang terdapat di dalam perjanjian. Unsur – unsur perjanjian tersebut dapat dituliskan ke dalam poin – poin, antara lain :

- a. Terdapat para pihak;
- b. Terdapat kesepakatan yang membentuk perjanjian;
- c. Terdapat akibat hukum yang disebabkan oleh kesepakatan tersebut;
- d. Terdapat suatu objek tertentu.

Jika kita mengaitkan dengan sistem hukum perjanjian yang ada di Indonesia, terdapat tiga klasifikasi unsur – unsur perjanjian, yaitu :

### a. Unsur *Essentialia*

Unsur ini merupakan unsur pokok atau unsur yang harus ada di dalam perjanjian. Unsur ini merupakan unsur mutlak yang menyebabkan perjanjian itu sah. Jika tidak terdapat unsur ini maka tidak ada perjanjian. Seperti halnya di dalam perjanjian jual beli,

---

<sup>34</sup> Subekti, *Loc.Cit.* hlm.1

diperlukan adanya unsur mutlak berupa barang dan juga harga barang. Kemudian di dalam perjanjian sewa menyewa, diperlukan adanya unsur mutlak berupa kenikmatan atas suatu barang dan juga harga sewa barang tersebut.<sup>35</sup>

b. Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang biasanya melekat pada perjanjian tanpa diperlukan para pihak untuk memperjanjikan secara khusus. Unsur ini sudah diatur secara hukum tetapi boleh untuk dikesampingkan oleh para pihak. Dengan kata lain unsur ini adalah sifat alami (*natuur*) yang diam – diam sudah melekat di dalam perjanjian. Seperti halnya di dalam perjanjian penjual wajib untuk menanggung biaya penyerahan barang, hal tersebut diatur dalam Pasal 1476 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer). Kemudian seperti halnya penjual diharuskan untuk memberikan jaminan bahwa barang yang menjadi objek perjanjian tidak terdapat cacat.<sup>36</sup>

c. Unsur Accidentalialia

---

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.*, hlm.66

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 24

Unsur ini merupakan unsur tambahan yang harus dimuat dan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Seperti halnya di dalam perjanjian jual-beli tanah, terdapat ketentuan mengenai jual-beli tersebut tidak meliputi tanaman yang tumbuh di atasnya.<sup>37</sup> Kemudian seperti halnya pengaturan mengenai tempat tinggal yang dipilih, pengaturan tersebut tidak diatur oleh Undang-Undang tetapi diperbolehkan pengaturannya oleh Undang-Undang.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Penentuan mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian merupakan suatu hal yang penting di dalam hukum perjanjian. Pengaturan mengenai syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Di dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa syarat sah perjanjian meliputi :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. sebab yang halal.<sup>38</sup>

Mengenai syarat sah perjanjian yang diatur di dalam Pasal ini meliputi syarat subjektif atau membahas tentang pihak yang membuat

---

<sup>37</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.*, hlm. 67.

<sup>38</sup> Buku Ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

perjanjian dan syarat objektif atau membahas mengenai isi dari perjanjian itu sendiri.<sup>39</sup>

Penjelasan mengenai syarat pertama, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah kesepakatan yang dimaksud merupakan kesepakatan kehendak antar para pihak, yakni berisi penawaran dan akseptasi. Atau dengan kata lain, kesepakatan ini adalah pertemuan antar dua kehendak.<sup>40</sup> Namun, perjanjian tidak serta merta tercipta dengan penyesuaian kehendak saja. Dibutuhkan pernyataan mengenai kehendak tersebut. Pernyataan kehendak tersebut harus berisi pernyataan bahwa para pihak menyetujui dan menginginkan terjadinya hubungan hukum antar keduanya. Kehendak tersebut harus bersifat nyata dan dapat dimengerti oleh para pihak.<sup>41</sup>

Pernyataan kehendak dapat disampaikan dengan beberapa cara, yakni disampaikan secara tegas dan lugas maupun secara tersurat atau diam-diam. Jika disampaikan secara tegas, terdapat beberapa cara dalam hal penyampaian hal tersebut, yaitu secara tertulis, lisan maupun dengan tanda. Pernyataan kehendak secara tertulis ditandai dengan adanya tanda tangan para pihak, yang menandakan bahwa kedua belah pihak telah bersepakat mengenai isi dari perjanjian tersebut. Pernyataan kehendak

---

<sup>39</sup> Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., Sakka Pati, S.H., M.H., *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 67

<sup>40</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.* hlm. 169

<sup>41</sup> J. Satrio, *Loc.Cit.*, hlm. 175.

yang disampaikan secara lisan dapat disampaikan dengan menggunakan kalimat yang sempurna maupun tidak sempurna, tetapi harus dapat dimengerti oleh para pihak. Pernyataan kehendak dengan kalimat yang sempurna dapat disampaikan dengan kalimat “Saya setuju untuk membeli mobil SUV milik pihak A dengan harga Rp. 250.000.000,00”. Sedangkan contoh dengan kalimat yang tidak sempurna dapat disampaikan dengan kalimat “ya, saya setuju”.

Pernyataan kehendak dengan tanda, dapat ditandai dengan para pihak saling berjabat tangan sebagai tanda bahwa keduanya telah menyepakati isi dari perjanjian tersebut tanpa menyampaikan sepatah kata. Pernyataan kehendak dapat pula dinyatakan secara diam-diam. Seperti halnya A memesan sebuah barang kepada B. Setelah dilakukan pemesanan, kemudian B mengirimkan barang tersebut kepada A. di dalam pengiriman tersebut, B menyertakan faktur barang tersebut. Kemudian A secara diam-diam membayar sejumlah uang yang terdapat di dalam faktur tersebut. Tindakan A yang membayar sejumlah uang tersebut secara diam-diam dapat diartikan sebagai pernyataan bahwa A menyetujui harga barang yang ditawarkan oleh B.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.*, hlm. 170-171

#### 4. Bentuk – Bentuk Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan ke dalam beberapa bentuk berdasarkan pembentukannya, hubungan dan kewajiban para pihak, dan juga berdasarkan pelaksanaannya. Berdasarkan pembentukannya, perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu<sup>43</sup> :

##### a. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual merupakan suatu perjanjian yang terbentuk semata mata dikarenakan adanya konsensus atau kata sepakat antara para pihak. Di dalam perjanjian ini, tidak dibutuhkan syarat – syarat lain, cukup dengan kata sepakat antara para pihak saja. Contoh dari perjanjian konsensual ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.

##### b. Perjanjian Riil

Perjanjian riil merupakan perjanjian yang terbentuk tidak hanya berdasarkan pada konsensus atau kata sepakat, tetapi juga mensyaratkan penyerahan secara riil atau nyata terhadap objek perjanjian. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menjelaskan beberapa pengecualian mengenai perjanjian konsensual, penyerahan objek perjanjian menjadi syarat bagi suatu perjanjian. Contoh dari perjanjian riil ini adalah perjanjian pinjam meminjam, yakni perjanjian

---

<sup>43</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm.28

tersebut timbul tidak hanya berdasarkan dari kata sepakat antar pihak tetapi didasarkan pula pada penyerahan objek perjanjiannya.<sup>44</sup>

### c. Perjanjian Formil

Perjanjian formil merupakan perjanjian yang membutuhkan kesepakatan yang tertulis dengan dibebankan terhadap dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Formalitas tertentu yang disesuaikan dengan apa yang telah ditentukan oleh undang undang. Didalam undang undang hukum perdata menjelaskan beberapa contoh dari perjanjian formil yang dapat dicontohkan pembebanan jaminan fidusia

Secara eksplisit uraian dari perjanjian formil merupakan perjanjian yang memiliki keterikatan secara sah di hadapan hukum yang mana lahirnya hal tersebut harus dilaksanakan prestasi bagi yang menunaikan kesepakatan, dalam hal lain perjanjian formil ini merupakan akta yang memiliki beban keabsahan paling sempurna dikarenakan dibebankan atas berbagai pihak.

Berdasarkan pada hubungan hak dan kewajiban para pihak, perjanjian dapat dibagikan menjadi dua, yaitu:

#### a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian ini ditandai dengan adanya prestasi yang bersifat timbal balik (resiprokal). Para pihak memiliki hak dan kewajiban di dalam bentuk

---

<sup>44</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.*, hlm. 73

perjanjian ini.<sup>45</sup> Perjanjian timbal balik ini dapat dibagi ke dalam dua bentuk, yaitu :

1) Perjanjian Timbal Balik Sempurna

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang para pihaknya mempunyai hal dan kewajiban yang saling bertimbal balik secara sempurna. Seperti halnya perjanjian jual beli.

2) Perjanjian Timbal Balik Tidak Sempurna

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang pada salah satu pihak memiliki kewajiban pokok tetapi pada pihak lain memiliki kewajiban yang tidak sebanding dengan kewajiban pihak lainnya. Seperti halnya perjanjian pemberian kuasa.

b. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian dimana hanya salah satu pihak yang dibebankan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian.<sup>46</sup> Jika dibedakan berdasar pada keuntungan yang didapatkan oleh para pihak, perjanjian ini dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu :

1) Perjanjian Cuma – Cuma

---

<sup>45</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm.73

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm. 74



Perjanjian ini hanya memberikan keuntungan bagi satu pihak saja. Seperti halnya perjanjian hibah.

2) Perjanjian dengan Alasan Hak yang Membebani

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang substansinya salah satu pihak yang berprestasi menuai dimensi yang kontra atas suatu prestasi, dengan hal itu korelasi antara prestasi dengan kontra prestasi memiliki fundamental yang aktif dalam kodifikasi hukum.

Berdasarkan pada cara menyatakan kesepakatannya, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Perjanjian Eksplisit

Perjanjian dikatakan sebagai perjanjian yang eksplisit apabila muatan perjanjian secara penuh dan tegas dinyatakan dengan kata – kata baik secara tertulis maupun secara lisan.

b. Perjanjian Implisit

Berbeda halnya dengan perjanjian eksplisit, perjanjian implisit dapat ditandai dengan perbuatan para pihak. Di dalam perjanjian implisit, muatan perjanjian tidak secara penuh dan tegas dinyatakan dengan kata – kata baik secara tertulis maupun lisan, tetapi diartikan dan didasarkan pada perbuatan para pihak.

Berdasarkan pada nama dan tempat pengaturannya, perjanjian dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu :

a. Perjanjian Bernama (Contactus Nominati, Named Contact, Benoemde Overeenkomst)

Perjanjian Bernama merupakan perjanjian yang namanya secara pasti telah ditentukan atau diatur oleh kodifikasi. Pengaturan tersebut terdapat pada buku ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer), Kitab Undang Undang Hukum Dagang (KUHD) dan juga di dalam peraturan yang lain. Perjanjian Bernama ini merupakan perjanjian yang paling banyak digunakan di masyarakat, seperti halnya perjanjian jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian Bernama di Indonesia diatur di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Yang dikatakan sebagai perjanjian bernama di Indonesia, antara lain :

- 1) Perjanjian Jual-Beli;
- 2) Perjanjian Tukar-Menukar;
- 3) Perjanjian Sewa-Menyewa;
- 4) Perjanjian – Perjanjian untuk melakukan pekerjaan;
- 5) Perjanjian Persekutuan;
- 6) Perjanjian Perkumpulan;
- 7) Hibah;
- 8) Perjanjian Penitipan Barang;
- 9) Perjanjian Pinjam-Pakai;
- 10) Perjanjian Pinjam-Meminjam;
- 11) Bunga Tetap atau Bunga Abadi;
- 12) Perjanjian Untung-Untungan;
- 13) Perjanjian Pemberian Kuasa;

14) Perjanjian Penanggungan; dan

15) Perjanjian Perdamaian.<sup>47</sup>

b. Perjanjian Tidak Bernama (*contractus innominate, unnamed contract, onbenoemde overeenkomst*)

Berdasarkan pada hak kebendaan dan juga kewajiban yang ditimbulkan, perjanjian dibagi atas dua, yaitu:

a. Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst*)

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang memiliki tujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda. Di dalam perjanjian ini salah satu pihak diharuskan untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda terhadap pihak lainnya. Seperti halnya, di dalam perjanjian jual-beli maksud dari para pihak harus disertai dengan penyerahan kepemilikan benda dan tidak hanya menimbulkan kewajiban dari para pihak saja. Penyerahan hak milik tersebut dapat berupa penyerahan yuridis maupun penyerahan secara nyata.<sup>48</sup>

b. Perjanjian Obligatoir (obligatory contract)

---

<sup>47</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 77.

<sup>48</sup> Arthur Hartkamp, Marianne M.M. Tillema, *Contract Law In The Netherlands, Kluwer Law International*, 1995, hlm.41

Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang terdapat kesepakatan antar pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya kemudian salah satunya melakukan penyerahan objek perjanjian kepada pihak lainnya. Berdasarkan pada sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) di Indonesia, yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian obligatoir adalah perjanjian jual beli. Hal tersebut didasarkan pada perjanjian jual beli baru hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya saja dan belum menimbulkan peralihan hak milik objek perjanjian yang dimaksud dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

#### 5. Asas-Asas Pokok dalam Perjanjian

Pengaturan mengenai asas-asas perjanjian terdapat di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Di dalam pasal tersebut dikatakan bahwa asas perjanjian ada 4 (empat), antara lain Asas Konsensualisme; Asas *Pacta Sunt Servanda*; Asas Kebebasan Berkontrak; dan Asas Itikad Baik.

Sudikno Mertokusumo merumuskan bahwa 3 (tiga) asas perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Asas konsensualisme, adalah sebuah persamaan kehendak yang memiliki hubungan dengan timbulnya suatu perjanjian;
- b. Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, memiliki hubungan dengan akibat dari perjanjian;

- c. Asas kebebasan berkontrak, memiliki hubungan dengan muatan dari perjanjian.<sup>49</sup>

Ridwan Khairandy menyebutkan bahwa hukum perjanjian memiliki 4 (empat) asas perjanjian yang saling berkorelasi satu dengan yang lain, 4 (empat) asas hukum itu adalah sebagai berikut :

- a. Asas Konsensualisme (*the principle of consensualism*);
- b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian (*the legal binding of contract*);
- c. Asas Kebebasan Berkontrak (*the principle of freedom of contract*);
- d. Asas Itikad Baik (*principle of good faith*).

Penjelasan mengenai asas-asas perjanjian yang disebutkan di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), antara lain :

- a. Asas Konsensualisme

Di dalam asas ini, lahirnya perjanjian ditandai jika terdapat kata sepakat atau persamaan kehendak antara para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.<sup>50</sup>

- b. Asas *Pacta Sunt Servanda*

---

<sup>49</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Kehendak (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta, Liberty, 2001, hlm. 7.

<sup>50</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hlm. 3.

Di dalam asas ini, dapat kita ketahui bahwa secara substansial perjanjian itu mengikat maka dari itu perlu ditentukan kekuatan berlakunya perjanjian tersebut. Yang mana dari pada itu janji memiliki suatu elemen daya yang mengikat dalam kontrak. Mendapati konklusi bahwasanya keabsahan kontrak di dasarkan atas daya mengikat pada suatu ikatan dalam hal tidak menyalahi undang – undang.<sup>51</sup>

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini memiliki definisi bahwa setiap orang dibebaskan untuk merumuskan isi, tempo berlakunya perjanjian dan juga syarat – syarat dari perjanjian itu.<sup>52</sup> Tetapi sifat dari kebebasan berkontrak ini harus memiliki batas. Mengenai Batasan tersebut terdapat pengaturannya di dalam Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berisi : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang – undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

d. Asas Itikad Baik

Di dalam perjanjian, itikad baik dibagi ke dalam 2 (dua) bentuk yakni itikad baik pra-kontrak (*precontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak. Itikad baik pra-kontrak disebut sebagai itikad baik

---

<sup>51</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 65

<sup>52</sup> Purwahid Patrik, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 66.

subjektif, itikad baik ini harus ada disaat para pihak melakukan negoisasi. Itikad baik ini juga memiliki substansi pada kejujuran antar pihak di dalam perjanjian. Kemudian itikad baik pelaksanaan kontrak disebut sebagai itikad baik objektif, itikad baik ini berdasar pada muatan perjanjian yang harus bersifat rasional dan patut. Muatan perjanjian tersebut dapat didefinisikan sebagai hak dan kewajiban para pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian yang bersifat rasional dan patut.

#### 6. Batalnya Perjanjian

Persamaan kehendak antar kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya ke dalam suatu perjanjian menimbulkan sebuah kesepakatan. Tidak terelakkan bahwa kenyataannya dalam hal menyamakan kehendak antar kedua pihak sering ditemukan menimbulkan konflik dan perselisihan. Jika tidak dapat ditemukan titik tengah untuk menyelesaikan perselisihan yang disebabkan oleh ketidak sepakatan antara kedua pihak yang berjanji tersebut maka dapat diambil keputusan bahwa para pihak akan memilih untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat tersebut.

Berdasarkan pada Pasal 1446 – 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :

1. Dilakukan oleh orang-orang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan (tidak cakap melakukan perbuatan hukum).

2. Dilakukan dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan.
3. Tidak mematuhi syarat sah perjanjian yang sudah dicantumkan dalam Undang-Undang.
4. Terdapat cacat kehendak.

Perjanjian akan dikatakan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif yang tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian batal demi hukum artinya perjanjian tersebut tidak akan dihapus tetapi akan dianggap tidak pernah dibuat. Selain itu, perjanjian dikatakan dapat dibatalnya jika tidak memenuhi syarat subjektif yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian tersebut dapat dibatalkan artinya salah satu pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut mengajukan atau meminta pembatalan. Tetapi perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak selama hakim tidak membatalkan perjanjian dan menerima permintaan pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut.

Kemudian terdapat ketentuan lainnya, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau wanprestasi, perjanjian akan dibatalkan walaupun syarat objektif dan subjektif sudah terpenuhi. Pengaturan mengenai ketentuan ini tercantum dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menjelaskan bahwa, “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal



balik, andaikata 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”.

Hakim memiliki kuasa untuk menentukan batal atau tidaknya suatu perjanjian, hakim akan membatalkan suatu perjanjian jika muatan dari perjanjian tersebut terdapat beban kewajiban yang tidak seimbang atau memberatkan kewajiban kepada salah satu pihak yang kemudian memberikan keringanan dan keuntungan bagi pihak lainnya, yang hal tersebut disebabkan oleh kurangnya pengalaman atau keadaan yang memaksakan salah satu pihak.<sup>53</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

---

<sup>53</sup> R Subekti. *Loc. Cit.*, hlm.161

## 1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), “Perjanjian jual-beli adalah perjanjian yang terjadi antara penjual dan pembeli dengan mana suatu pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) memberikan penjelasan bahwa jual beli akan dianggap sudah dilakukan Ketika kedua pihak yang mengikatkan dirinya telah bersepakat mengenai objek jual beli (barang) beserta harganya, baik barang tersebut belum disetahkan ataupun harga yang disepakati belum dibayarkan.

Dapat dikatakan bahwa penyerahan hak milik terhadap objek perjanjian (barang) dan pembayarannya harus berupa uang merupakan unsur esensial dalam perjanjian jual-beli. Jika dalam hal pembayaran untuk penyerahan hak milik atas objek perjanjian tersebut dilakukan tidak berupa uang maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian jual-beli melainkan perjanjian tukar-menukar.<sup>54</sup>

Perjanjian jual-beli yang bersubstansi pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memiliki sifat konsensual. Pembahasan mengenai Asas Konsensualisme tersebut tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa

---

<sup>54</sup> Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 405.

perjanjian jual-beli dikatakan sudah terjadi diantara para pihak apabila para pihak telah mencapai kesepakatan, meskipun barangnya belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Namun, meskipun tercapainya kesepakatan merupakan acuan bahwa perjanjian jual-beli tersebut telah tercapai tetapi bukan berarti sudah beralih hak dari objek jual-beli tersebut. Peralihan hak atas objek jual-beli tersebut akan terjadi setelah adanya penyerahan (*levering, transfer of title, transfer of ownership*). Setelah ada penyerahan baru hak kepemilikan dari objek jual-beli tersebut beralih menjadi milik pihak pembeli.<sup>55</sup>

## 2. Unsur Perjanjian Jual-Beli

Dari uraian defenisi jual-beli yang telah dipaparkan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam jual-beli, antara lain :<sup>56</sup>

- a. Terdapat para pihak, yakni pihak penjual dan pembeli;
- b. Terdapat objek dari jual-beli (barang yang di jual-belikan);
- c. Terdapat harga;
- d. Terdapat transaksi atau pembayaran yang berupa uang.

Mengenai tata cara penyerahan (*levering*) benda atau objek dari jual-beli tersebut, terdapat pengaturannya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) antara lain :

- a. Penyerahan benda bergerak yang berwujud

---

<sup>55</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 29

<sup>56</sup> Ibid, hlm. 7

Penyerahan benda bergerak yang berwujud dilakukan dengan cara menyerahkan kekuasaan atas benda tersebut atau yang biasa disebut dengan penyerahan secara nyata (*feitelijk levering*) dan dapat juga dikatakan sebagai penyerahan dari tangan ke tangan. Pengaturan mengenai penyerahan benda bergerak terdapat pada Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>57</sup>

b. Penyerahan benda tidak bergerak (benda tetap)

Penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan cara yang signifikan yaitu pada pengumuman akta yang saling berkorelasi atau bersangkutan pada cara memindahkan salinan otentik yang lengkap pada isi akta tersebut atau juga dapat dilaksanakan dengan surat keputusan hakim kepada kantor penyimpanan hipotek dalam kompetensi lingkungan tempat barang yang tidak bergerak berada, dari pada itu mendaftarkan salina tersebut dalam daftar yang ditentukan. Pengaturan mengenai penyerahan benda tidak bergerak tersebut tercantum di dalam Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>58</sup>

c. Penyerahan benda tidak berwujud

Di dalam hukum perdata yang termasuk ke dalam benda tidak berwujud adalah hak (*rights*), seperti halnya piutang. Piutang dapat berupa piutang atas nama, piutang atas pembawa, dan juga piutang atas

---

<sup>57</sup> Mariam Darus Badruzaman, ... Hukum Bisnis, hlm. 21

<sup>58</sup> Ridwan Khairandy, ... Jual Beli, Op. Cit., hlm. 56.

pengganti. Jika menilik pada Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pengaturan mengenai peralihan piutang atas nama dapat dilakukan dengan *cessie*. Peralihan dengan *cessie* ini dapat dilakukan dengan membuat akta otentik maupun akta di bawah tangan, dan di dalam akta tersebut disebutkan bahwasanya hak-hak tersebut telah dialihkan ke pihak lain.<sup>59</sup>

Piutang atas pembawa dapat didefinisikan sebagai piutang di mana nama kreditor sebagai pihak yang mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran tidak dicantumkan namanya. Misalnya cek atas pembawa, di dalam cek tersebut tidak tercantum nama pihak yang berhak untuk mendapatkan pembayaran. Sebagai konsekuensi, seluruh orang yang memegang surat tersebut dianggap sebagai pemilik dari hak yang terdapat dalam surat itu.<sup>60</sup> Kemudian, dalam hal piutang atas pengganti, penyerahannya dilakukan dengan cara endorsemen (*endorsements*). Contoh dari piutang tersebut adalah wesel yang berklausul atas pengganti.<sup>61</sup>

### 3. Resiko dalam jual-beli

Pengaturan mengenai resiko di dalam jual-beli tercantum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), antara lain :

---

<sup>59</sup> Ridwan Khairandy, ... Jual Beli, Op. Cit., hlm. 56-57.

<sup>60</sup> Ibid, hlm. 64

<sup>61</sup> Ibid, hlm. 59.

- a. Jika barang yang dijual merupakan suatu barang yang sudah ditentukan, maka sejak dari pembelian barang tersebut merupakan tanggungan dari pembeli meskipun belum dilakukan penyerahan atas barang tersebut, dan penjual memiliki hak untuk menuntut harga yang sudah disepakati. Pengaturan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- b. Jika barang tersebut dijual menurut berat, jumlah, dan ukuran, maka tanggungan atas barang tersebut tetap ada pada penjual sampai barang tersebut ditimbang atau diukur. Pengaturan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 1461 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- c. Jika barang tersebut dijual menurut pembeli, meskipun barang itu belum ditimbang atau diukur. Pengaturan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 1462 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- d. Jika tidak disepakati dan diperjanjikan sebaliknya, maka biaya akta jual-beli dan biaya tambahan lainnya akan dibebankan pada pembeli. Pengaturan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 1466 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Ketentuan Pasal 1460 dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 tidak berlaku lagi yang mana ketentuan tersebut secara eksplisit menurut Mahkamah Agung tidak berkesesuaian dengan keadaan yang seharusnya diatur. Dalam ketentuan Pasal 1461 – 1462 yang bersubstansi atas resiko barang yang dijual dalam parameteranya sesuai dengan beratnya,

jumlah dan ukuran diletakkan pada pundak penjual sehingga barang – barang tersebut telah ditimbang, di kalkulasi dan diukur, resiko atas barang yang dijual secara substansial menitik beratkan kepada pembeli.<sup>62</sup>

Pemaknaan yang fundamental yaitu tentang belum diserahkannya mengenai barang yang diperjualkan semua resiko dan segala keadaan merupakan tanggungan penjual, kecuali barang telah disahkan secara yuridis kepada pembeli maka perpindahan akan terjadi.<sup>63</sup>

### **C. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Pada kaidahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan suatu perjanjian yang komprehensif dan substansial yang muncul, berkembang dan tumbuh di dalam masyarakat, yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut memiliki visibilitas dan tujuan mengakomodir kebutuhan masyarakat dalam ruang cakupan tanah atau memenuhi hidupnya ataupun keperluan transaksi jual beli pada tanah atau hak atas tanah. Pada konseptual kenotariatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibentuk untuk memudahkan para pihak yang bersepakat dan terikat

---

<sup>62</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 27

<sup>63</sup> *Ibid.*

atas harga dan obyek jual beli pada suatu bidang tanah tertentu yang telah bersepakat.

Jika kita memisahkan antara kata perjanjian dan pengikatan jual beli dalam kata Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka pengertian dari pengikatan jual beli menurut R. Subekti merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum mereka melakukan jual-beli yang disebabkan oleh terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi terlebih dahulu agar dapat dilakukannya jual-beli, contoh dari belum terpenuhinya unsur tersebut adalah sertifikat belum tersedia dikarenakan masih dalam proses, dan belum dilunasi harga yang telah disepakati. Sedangkan Herlien Budiono memberikan pengertian mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian bantuan yang berguna sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya berisi janji-janji yang harus terpenuhi dahulu oleh para pihak sebelum perjanjian pokok diselenggarakan.<sup>64</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dikarenakan dokumen – dokumen yang berkorelasi dengan objek jual-beli tersebut dan/atau harga yang sudah disepakati belum dibayarkan secara lunas sehingga objek jual beli tersebut belum dapat dialihkan kepada calon pihak pembeli. Demi mewujudkan perlindungan atas hal dan kewajiban para pihak maka dibuatlah Perjanjian

---

<sup>64</sup> H. Salim HS, *Loc. Cit.*, hlm. 268



Pengikatan Jual Beli (PPJB). Mengenai surat tanda bukti yang berisi klausula – klausula yang berkorelasi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut terdapat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*acte bindende koopovereenkomsy*).<sup>65</sup>

Tidak ada perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan bentuk perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada hakikatnya adalah perjanjian yang hadir sebagai penerapan dari sifat terbuka dari Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer) yang secara konstruktif memberikan kebebasan yang luas dan setara kepada subyek – subyek hukum dalam mengadakan atau mengutarakan perjanjian yang dalam cakupannya berisikan apa saja dan bentuk apa saja namun harus berkesesuaian dengan perundang – undangan dan ketertiban umum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat sebagai akibat bahwa beberapa syarat yang telah dicantumkan di dalam undang-undang yang memiliki korelasi dengan jual-beli hak atas objek perjanjian yang kemudian mempersulit proses penyelesaian transaksi di dalam jual-beli hak atas objek perjanjian tersebut. Mengenai persyaratan tersebut ada yang timbul dari peraturan perundang-undangan ada pula yang timbul berdasarkan pada

---

<sup>65</sup> H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 266

keseepakatan antar kedua pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas objek perjanjian tersebut. Contoh dari persyaratan yang hadir didasarkan pada pengaturan yang terdapat di undang-undang adalah persyaratan agar Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dapat ditandatangani adalah Ketika transaksi jual-beli tersebut sudah lunas.

Hal-hal yang melatarbelakangi untuk dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah sebagai berikut :

1. Belum terlunasinya pembayaran harga yang sudah disepakati antar pihak sebagai konsekuensi dari jual-beli tersebut;
2. Dokumen dan surat – surat belum lengkap;
3. Objek jual beli masih belum dapat dikuasai oleh baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, yang dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru;
4. Besaran dari objek yang dijualbelikan masih dipertimbangkan oleh para pihak;
5. Pajak belum terlunasi;
6. Objek tanah yang hendak dijual oleh penjual, sertifikat tanah haknya masih dalam penyelesaian balik nama di Kantor Pertanahan, walau begitu penjual tetap bermaksud untuk menjual objek tanah tersebut, dan pembeli menyetujui untuk tetap melakukan jual beli dengan kondisi tersebut;

7. Jual beli antar pihak belum dapat dilaksanakan dikarenakan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli masih dijadikan sebagai jaminan hutang oleh pihak penjual.<sup>66</sup>

Berdasarkan pada praktiknya, para pihak dapat melalui 2 (dua) tahapan, yakni tahapan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris yang memuat perjanjian yang mengikat bagi calon penjual dan pembeli sehingga dapat melakukan tahapan kedua yakni jual-beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dikarenakan salah satu syarat mengenai peralihan hak atas objek perjanjian belum terpenuhi sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dilakukan di hadapan Notaris<sup>67</sup>, kemudian dilanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### **D. Tinjauan Umum tentang Tugas dan Kewenangan Notaris**

##### **1. Pengertian Notaris**

Pada kaidahnya masyarakat memerlukan suatu pengikatan dalam alat bukti selain pada alat bukti saksi, atau memerlukan suatu alat bukti yang dapat dipertanggung jawabkan. Secara substantif notaris merupakan suatu

---

<sup>66</sup> Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol 11 No. 1, September 2020, hlm. 81.

<sup>67</sup> Alfiansyah, et. Al, *Urggency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2015, hlm. 8.

jabatan non-sipil yang memiliki kekhususan tersendiri dalam praktiknya. Definisi dari jabatan notaris termaktub dalam Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya”.

Secara eksplisit undang – undang memberikan pengertian notaris sebagai suatu bentuk profesi yang bersifat individual atas pemberian atau pembentukan akta – akta yang dibutuhkan masyarakat. Notariat sendiri timbul dan berkembang dalam siklus masyarakat yang semakin berkembang dalam konteks penguatan alat bukti dalam hubungan keperdataan yang dilaksanakan pada Lembaga dengan pengabdian yang diberikan ketugasan oleh kekuasaan umum atau untuk dimana dan apabila undang – undang memberikan suatu kepastian dan keharusan dan dikehendaki masyarakat, membuat atau membentuk suatu alat bukti yang tertulis namun bersifat kekuatan autentik.<sup>68</sup>

Pengertian notaris menurut Habib Adjie merupakan suatu jabatan publik yang berkarakteristik sebagai jabatan, dengan kata lain Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN) adalah sebuah unifikasi dalam bidang regulasi Jabatan Notaris, maksudnya pengaturan atau hal yang substansial

---

<sup>68</sup> G.H.S Lumban Tombing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hlm.2

tentang Jabatan Notaris di Indonesia yang berbentuk aturan hukum yang di kodifikasikan ke dalam undang-undang disebut Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN), dengan kaidahnya segala bentuk sistematika dan mekanisme yang menitikberatkan kepada duduk dasar notaris harus berpatokan kepada UUJN.<sup>69</sup>

Jabatan notaris tergolong ke dalam pejabat – pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, persetujuan juga ketetapan – ketetapan yang sudah diatur dalam undang – undang umum atau yang dikehendaki oleh orang – orang yang memiliki kepentingan, yang dapat dibuktikan dengan tulisan otentik, yang menjamin hari dan juga tanggalnya, menyimpan minuta akta – akta, menerbitkan grosse – grosse, Salinan juga kutipan – kutipannya, segalanya sejauh pada pembuatan akta tersebut oleh sebuah undang-undang umum tidak dimandatkan pada pejabat lainnya.<sup>70</sup>

Didalam Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN) dijelaskan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan akta otentik dan juga kewenangan lainnya sebagaimana terdapat pengaturannya dalam peraturan perundang – undangan ini atau berdasarkan pada undang – undang yang lainnya. Maka dapat dipahami

---

<sup>69</sup> Habib Adjie I, *Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 32-34.

<sup>70</sup> Lihat Pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*)

bahwasanya Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus oleh undang – undang untuk membuat dan menerbitkan suatu alat bukti yang otentik.

Sesuai pada yang tercantum di dalam Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN) tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur Notaris adalah :<sup>71</sup>

- a. Pejabat umum;
- b. Memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik;
- c. Kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan diluar Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Frasa “pejabat” yang tercantum di dalam pengertian notaris bukanlah dimaksudkan dengan pegawai negeri, namun hanyalah notaris. Dalam menjalankan jabatannya, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh seorang notaris, antara lain :<sup>72</sup>

- a. Kewarganegaraan Indonesia;

Untuk menjadi notaris, hanya yang berkewarganegaraan Indonesia yang diizinkan untuk menjadi notaris. Warga Negara Asing tidak diperkenankan.

- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa;

---

<sup>71</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 2.

<sup>72</sup> Lihat Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Untuk menjadi notaris, hanya yang memiliki agama atau kepercayaan terhadap Tuhan Yang Maha Esa yang diizinkan menjadi notaris, Orang yang tidak beragama dan memiliki kepercayaan tidak diperkenankan.

- c. Minimal berumur 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani (dilampirkan surat pernyataan keterangan sehat dari dokter juga psikiater);

Untuk menjadi notaris, para calon notaris harus sudah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan kewenangannya dan kewajibannya sebagai notaris.

- e. Sarjana Hukum dan sudah lulus S2 Kenotariatan (berijazah S.H. dan M. Kn.)
- f. Sudah mengikuti magang atau sudah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu minimal 24 (dua puluh empat) bulan berturut – turut di kantor Notaris yang dipilih sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris (dapat berupa Ikatan Notaris Indonesia) setelah lulus dari S2 Kenotariatan;
- g. Tidak memiliki status atas pegawai negeri, pejabat negara, advokat, dan atau tidak sedang memegang jabatan lain yang di dalam undang – undang dilarang untuk dirangkap oleh jabatan notaris. Penjelasan tersebut pada pegawai negeri termaktub dalam Undang-Undang Nomor

43 Tahun 199 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, dan yang didefinisikan dengan advokat adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat, yang mana notaris tidak diberikan kewajiban dan dilarang menjabat seperti yang disebutkan diatas sebagai advokat karena memiliki implikasi dapat mengurangi harkat dan martabat notaris.

- h. Bahwasanya tidak pernah dapat dijatuhi hukuman pidana penjara dikuatkan atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau *incracht* karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

## 2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum harus dilandasi atas pelaksanaan tugas dan pelaksanaan wewenang. Secara harfiah wewenang merupakan suatu keadaan dimana dapat dimasukkan kepada Tindakan hukum yang diberikan atas suatu jabatan didasari peraturan perundang – undang berlaku tentang jabatan tersebut. Meninjau secara yuridis kewenangan yang diberikan kepada notaris adalah merumuskan dan membuat serta mengesahkan akta otentik, hal tersebut tercantum pada Pasal 1 ayat (1) UUJN yang menjelaskan bahwa kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang mana artian komprehensif pada kewenangan notaris



tidak pernah diberikan kepada profesi lainnya.. Kewenangan tersebut tercantum pada Pasal 15 UUJNP yang mencakupi:

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Notaris berwenang pula :
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

- g. membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>73</sup>

#### **E. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian Jual-Beli**

Di dalam hukum Islam, perjanjian dikenal juga dengan kata akad. Akad memiliki arti mengikat, menyambungkan, menghubungkan. Akad berasal dari Bahasa arab yakni *al-'aqd*. *Al-'aqd* memiliki definisi sebagai bentuk janji yang setia kepada sang pencipta yakni Allah SWT, selain itu meliputi pula janji yang dibuat oleh seorang manusia kepada manusia lainnya di dalam pergaulan kehidupannya.<sup>74</sup> Di dalam Al-Qur'an sangat ditegaskan bahwa wajib untuk memenuhi perjanjian secara sempurna apapun itu bentuk makna perjanjian tersebut. Hal tersebut terletak pengaturannya dalam QS: Al-Maidah Ayat 1 yang artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian) itu.”

Akad secara terminologi merupakan keterikatan antara “*ijab*” dengan “*qabul*” berdasarkan kepada kehendak syariah (Allah dan Rasul-Nya)

---

<sup>73</sup> Lihat Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>74</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 2.

yang kemudian membuahkan hukum pada objek perikatan.<sup>75</sup> Pengertian akad menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan juga Hambali adalah segala perilaku yang menimbulkan hak, atau mengalihkan, mengubah, ataupun mengakhiri hak, yang bersumber baik dari satu ataupun dua pihak. Akad di istilahkan sama dengan *iltizam* atau kewajiban.<sup>76</sup> Kemudian pengertian akad menurut Syamsul Anwar merupakan pertemuan “ijab” dan “qabul” sebagai pernyataan terhadap kehendak kedua belah pihak atau lebih untuk menimbulkan sebuah akibat hukum pada objeknya.<sup>77</sup>

Dalam suatu akad perlu diberikannya perhatian atas rukun – rukun atau syarat untuk memenuhi akad tersebut. Rukun akad yaitu adanya ijab dan qabul yang mana dalam syariat islam suatu akad harus dilandasi dengan ijab qabul karena akad adalah suatu perikatan yang dilakukan antara subyek yang berakad dengan mengucap atau menemukan ijab dan qabul. Dalam ijab qabul dikemukakan alas akibat hukumnya yang harus memenuhi beberapa syarat yaitu:<sup>78</sup>

1. Suatu ijab qabul harus dilaksanakan atau diucapkan oleh subyek yang berumur *tamyiz* yang sadar dan mengerti tentang substansi perikatan.

---

<sup>75</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, Loc. Cit., hlm. 23

<sup>76</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah, Dinamakan Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hlm. 5.

<sup>77</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Cetakan Kedua, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 68.

<sup>78</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata islam)*, Cet. Kedua, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2000, hlm. 66-67.

2. Ijab qabul ditujukan kepada objek yang didasarkan atas kesepakatan objek akad.
3. Suatu ijab qabul memiliki korelasi langsung dalam suatu majelis apabila suatu pihak atau kedua pihak hadir atau kurang – kurang dalam majelis diketahui ada ijab yang berhalangan hadir.

Dalam akad dikenal dengan objek akad. Objek akad diketahui secara komprehensif bermacam dan bervariasi didasarkan atas bentuknya. Dalam dasar jual beli akad objeknya yaitu barang yang diperjual belikan. Sedangkan dalam akad gadai objek yang meliputi substansi dituju atas barang gadai dan utang yang diperoleh. Selain dari pada itu ada suatu pendapat dari Ahmad Azhar Basyir tentang objek akad harus dititik tumpukan syaratnya yaitu;

1. Ditemukan ada waktu akad diadakan, berkonklusi bahwa objek atas suatu akad harus dilandaskan pada adanya waktu diadakan nya, dengan pemaknaan bahwa barang yang tidak berwujud tidak dapat dijadikan akan karena sebab hukum dan akibat akad tidak digantungkan pada suatu yang tidak berwujud, hal tersebut dalam Islam dilarang apabila suatu subyek melaksanakan jual beli namun dalam hal nya barang tidak ditujukan maka akad gugur atau tidak dapat dikemukakan.
2. Dapat menerima hukum akad. Dalam pemaknaan akad jual beli, barang yang akan di akadkan harus memiliki value atau nilai, yang mana apabila akad didasarkan atas benda yang tidak berharga atau mubah karena benda

mubah diklasifikasikan masih memiliki hak semua orang maka akad dapat gugur.

3. Ditentukan dan diketahui oleh pihak yang melaksanakan akad. Objek akad yang harus diperhatikan kejelasan dan keabsahan pihak yang melaksanakan akad yang mana dengan adanya suatu akad dengan objek maka subyek harus secara sah mengetahui bahwa akad tersebut telah secara sukarela dan tidak keterpaksa agar tidak mengenai sengketa.
4. Diserahkan pada waktu akad terjadi. Objek akad yang akan dilaksanakan dapat menyerahkan perpindahan barang pada saat disetujui.

Suatu akad dapat dikatakan sah dapat memenuhi beberapa kriteria untuk sah yaitu:<sup>79</sup>

- a. Bebas dari *gharar*;
- b. Bebas dari kerugian yang disertai atas penyertaan penyerahan;
- c. Bebas dari syarat batal suatu akad; dan
- d. Bebas dari hal riba.

Secara substansial akad dikenal juga dengan akad yang bersifat nihil. Akad dilakukan tanpa adanya *iradah bathiniah* / niat maka disebut nihil. Nihil diketahui memiliki kualifikasi kondisi dan jenisnya yaitu;<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Syamsul Anwar, *Loc. Cit.* hlm. 243

<sup>80</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 96.

- a. Suatu akad dinyatakan dalam kondisi tidak sadar, gila, dan seseorang yang *mumayyiz*.
- b. Suatu akad tidak dapat dipahami maknanya.
- c. Suatu pernyataan akad dalam tujuan pengajaran dan contoh, tidak dapat dimaksudkan atas dan untuk tujuan akad sendiri.
- d. Suatu pernyataan atas akad yang menyatakan dengan bertujuan gurauan. Terdapat dua pandangan terhadap pernyataan ini. Fuqaha Syafi'iyah mendapati ungkapan akad dinyatakan atas gurauan berlaku sebagai akad yang sah,. Sedangkan fuqaha hanafiyah, hanabilah dan Malikiyah berpendapat bahwa akad yang dinyatakan sebagai gurauan tidak mendapati akibat hukum dan tidak ada unsur rela atau ikhlas dalam akad.
- e. Akad yang dinyatakan secara khata'
- f. Itija'ah atau ketika dua orang sepakat untuk melakukan rekayasa akad atas tujuan untuk menghindari penganiayaan atas hak miliknya dengan menaikkan pembayaran yang sebenarnya untuk gengsi.
- g. *Ilkah* keadaan dimana keterpaksaan dilaksanakan atas pemepataan implementasi akad dan tidak kemauan sendiri.

Pada pedoman syariat Islam dan hukum islam tanggung jawab dalam memberikan ganti rugi disumberkan pada akad disebut daman akad (*dhaman al-'aqd*). Daman akad memberikan implikasi untuk memberikan representasi akad yang sempurna tanpa adanya kesalahan dari debitur.

Harus ada kerugian (*adh-dharar*) pada pihak kreditor sebagai akibat dari kesalahan tersebut. Dasar dari adanya daman yang berwujud ganti rugi adalah kaidah hukum Islam “kerugian dihilangkan” (*adh-dhararu yuzaal*). Dalam pemetaan kerugian bahwasanya kerugian dihilang dengan menutup melalui pemberian ganti rugi. *Adh-dharar* segala gangguan yang menimpa seseorang yang mencakupi dirinya dan disangkutkan harta kekayaannya yang terwujud dan terbentuk dalam adanya pengurangan kuantitas, kualitas dan manfaat.

**BAB III**  
**IMPLIKASI HUKUM DAN TUNTUTAN KERUGIAN TERHADAP**  
**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG**  
**DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

**A. Implikasi hukum terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris sesuai dengan Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020**

Pada substansinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tidak diatur secara komprehensif dan substansi di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer). Pemaknaan yang ditimbulkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur secara demikian rupa dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) karena esensinya berkembang saat perkembangan zaman yang mampu atau mendominasi perbuatan hukum tertentu diluar dari yang tercantum atau terikat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer). Namun penjelasan berlanjut karena eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibentuk suatu kompilasi aturan yang mampu menaungi perbuatan hukum dan menjadi pedoman dalam perjanjian pengikatan jual beli, yang dicantumkan pada Pasal 42 ayat (1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011, Pasal tersebut berisi :

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Frasa “perjanjian pendahuluan jual-beli” di dalam Undang-Undang tersebut dapat diartikan sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengertian yang didapat dari Pasal 42 Ayat (1) menjelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli



(PPJB) merupakan sistem perjanjian yang didahului dengan adanya ikatan yang dilaksanakan secara sadar dan disetujui kedua subyek yang bersepakat, namun dalam peraturan tersebut menjelaskan secara spesifik tentang jual beli rumah tidak menyebutkan tentang tanah.

Kemudian dasar hukum yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur pada SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual-beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

R. Subekti memberikan pengertian mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yakni merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum mereka melakukan jual-beli yang disebabkan oleh terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi terlebih dahulu agar dapat dilakukannya jual-beli, contoh dari belum terpenuhinya unsur tersebut adalah sertifikat belum tersedia dikarenakan masih dalam proses, dan belum dilunasi harga yang telah disepakati.<sup>81</sup>

Terdapat beberapa faktor yang menjadi latar belakang pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), yakni :

---

<sup>81</sup> H. Salim HS, *Loc. Cit.*, hlm. 268

1. Surat-surat yang menjadi persyaratan ataupun yang memiliki hubungan dengan tanah yang ingin dijual-belikan masih diurus;
2. Tanah yang menjadi objek jual-beli tersebut belum dibayar sesuai dengan harga yang disepakati kedua belah pihak;
3. Terdapat upaya dari para pihak yang dimaksudkan untuk menunda pembayaran pajak penghasilan (PPh) ataupun menunda pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sebelum dilaksanakannya transaksi jual-beli tanah tersebut.

Mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dapat dilakukan secara sepihak oleh salah satu pihak dapat juga dibatalkan oleh kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan keduanya. Selain itu, pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) juga dapat dikatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan berdasarkan pada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht*). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat secara otentik dapat menghasilkan konsekuensi yuridis tertentu.

Terdapat beberapa faktor yang menjadi pemicu dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanah, antara lain :

1. Pihak pembeli belum melunasi harga jual-beli yang telah disepakati hingga jangka waktu yang telah ditetapkan sesuai dengan yang tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB);

2. Dokumen-dokumen tanah yang menjadi persyaratan atau yang diperlukan untuk melakukan peralihan hak atas tanah (pembuatan akta jual-beli (AJB) tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT));
3. Tanah yang menjadi objek jual-beli tersebut dalam keadaan sengketa;
4. Kewajiban pajak tidak dilunasi oleh para pihak;
5. Para pihak bersepakat untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut.

Di dalam hal pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang terdapat dalam Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020 tersebut dilakukan berdasarkan pada putusan hakim yang pengaturannya tercantum dalam poin ke 3 (tiga) amar putusan yang berbunyi :

“Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 15 April 2015 atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Langensari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat yang di buat di hadapan Notaris Dedeh Aminah S.H., Sp.N., (Tergugat II)”<sup>82</sup>

Sesuai dengan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menjelaskan bahwa perjanjian tidak mungkin serta merta dibatalkan secara otomatis pada saat pihak debitur secara nyata telah melalaikan kewajibannya, tetapi pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada hakim. Apabila hakim sudah mengeluarkan keputusannya untuk membatalkan perjanjian tersebut, maka hubungan hukum antara pihak yang sudah mengikatkan dirinya di dalam perjanjian tersebut menjadi batal, maka kemudian masing-masing pihak sudah tidak memiliki kewajiban

---

<sup>82</sup> Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020

untuk memenuhi prestasinya. Perjanjian batal demi hukum artinya bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan keadaannya dikembalikan ke semula sebelum perjanjian tersebut dibuat.

Namun, ketentuan yang tercantum pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat dikesampingkan apabila kedua belah pihak mencantumkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah tersebut klausula yang berisi bahwasanya hak yang dimiliki kedua belah pihak berdasarkan pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) secara tegas telah dikesampingkan. Di dalam praktiknya, di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris baik dengan syarat batal ataupun tidak sering dicantumkan klausula bahwa kedua belah pihak telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi sesuai dengan putusan hakim yang telah dikeluarkan di dalam Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020 tersebut, para pihak yang mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah Nomor 07 tanggal 15 April 2015 atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Langensari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat yang di buat di hadapan Notaris Dedeh Aminah S.H., Sp.N tidak mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tersebut.

Pengertian dari implikasi merupakan suatu dampak yang akan timbul di masa yang akan datang yang akan didapati ketika melakukan sesuatu. Maka dari itu dapat kita ketahui bahwa pengertian dari implikasi hukum merupakan suatu dampak yang akan timbul di masa yang akan datang dan kemudian didapati ketika melakukan sesuatu

yang dilihat dari sudut pandang hukum. Pengertian lainnya mengenai implikasi hukum adalah sesuatu yang timbul daripada hukum atau akibat hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Atau juga berupa akibat dari sebuah perbuatan yang dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan suatu akibat yang dikehendaki oleh subjek hukum. Di dalam pengertian tersebut, dapat dijelaskan bahwa frasa “akibat” yang dimaksud merupakan sebuah akibat yang dibuat pengaturannya oleh hukum, sedangkan frasa “perbuatan” dimaksudkan dengan sebuah perbuatan hukum yang diperbuat baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan hukum yang sedang berlaku.

Implikasi hukum dapat berupa, antara lain :

1. Timbul, hilang, atau berubahnya sebuah keadaan hukum tertentu. Seperti halnya, implikasi hukum dapat berubah dari semula yang tidak cakap akan hukum dapat menjadi cakap hukum ketika seorang subjek hukum tersebut sudah menginjak usia 21 tahun.
2. Timbul, hilang atau berubahnya sebuah hubungan hukum terhadap dua subjek hukum atau lebih, yang kemudian mengakibatkan hak dan kewajiban antar pihak menjadi berhadapan dengan hak serta kewajiban dengan pihak lain
3. Lahirnya suatu sanksi jika dilakukan dan diketahui adanya tindakan yang melawan hukum atau tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Konklusi dari hal yang telah tercantum memberikan gambaran bahwa akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang muncul dan timbul karena suatu alasan,

dengan suatu perbuatan yang dilaksanakan atau dilakukan oleh subyek hukum, dalam hal itu perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan melawan hukum.

Adapun subjek hukum yang berperkara dalam putusan ini adalah Tuan DA, Nyonya TA, Nyonya DS, Tuan HA, Tuan HA, Tuan AG, melawan Tuan AG dan Notaris DA. Posisi dari Tuan DA, Nyonya TA, Nyonya DS, Tuan HA, Tuan HA, dan Tuan AG merupakan ahli waris dari Almarhum Tuan DA yang selanjutnya akan disebut sebagai AA. AA dalam hal ini bertindak sebagai pemilik 4 (empat) kavling tanah harta peninggalan dari Almarhum Tuan DA, yakni :

1. Tanah yang memiliki luas 4.200 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus meter persegi), yang beralamat di Maribaya dengan Nomor Persil 207 S, IV Kohir/C Desa 3261/97, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat;
2. Tanah yang memiliki luas 13.700 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tujuh ratus meter persegi), yang beralamat di Maribaya dengan Nomor Persil 207 S, IV Kohir/C Desa 3261/97, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat;
3. Tanah yang memiliki luas 4.800 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus meter persegi), yang beralamat di Maribaya dengan Nomor Persil 200 D, IV Kohir/C Desa 3261/97, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat;
4. Tanah yang memiliki luas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), yang beralamat di Maribaya dengan Nomor Persil 200 D, IV Kohir/C Desa 3261/97, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.

Pada kasus yang di sengketakan antara pihak tergugat dan penggugat diawali dengan adanya pembuatan PPJB yang dilaksanakan oleh ayah dari ahli waris yakni

Almarhum Tuan DA, setelah pembuatan PPJB tersebut antara pemilik aslinya dengan tergugat disebut Tuan AG dilanjutkan oleh ahli waris dari pemilik aslinya yaitu AA, namun setelah pemilik awal atau subyek yang membuat PPJB yang asli meninggal dunia maka dilanjutkan oleh AA selaku para ahli waris. Ahli waris dari pemilik asli yang membuat PPJB dengan Tuan AG dilanjutkan dan ahli waris merasa bahwasanya PPJB yang dibuat pertama dengan Tuan AG cacat hukum yang mana alasan tersebut mendasari bahwasanya adanya nomor persil yang tercatat dalam PPJB dengan nomor persil yang tercatat di dalam Buku C Desa. Kemudian ditemukannya perbedaan antara nomor persil tersebut membuat AA menganggap bahwasanya terdapat ketidaksesuaian antara objek dari perjanjian tersebut dengan kepemilikan tanah yang dimiliki Almarhum Tuan DA. Sementara perbedaan tersebut hanya didapati pada nomor persil saja, mengenai objek dan batas-batas tanah tersebut tidak terdapat perbedaan.<sup>83</sup> Adanya perbedaan atas nomor persil tersebut merupakan sebuah kelalaian yang disebabkan oleh Notaris DA. Maka atas dasar hal tersebut, AA meminta pembatalan atas PPJB tersebut.

Perbedaan nomor persil yang disebabkan oleh kelalaian Notaris DA terletak pada penulisan tanah yang berukuran 4.200 m<sup>2</sup> dan 13.700 m<sup>2</sup>, dimana harusnya dituliskan “S.IV” tetapi dituliskan “S.VI” di dalam akta PPJB. Kemudian tanah yang berukuran 4.800 m<sup>2</sup> dan 10.000 m<sup>2</sup>, dimana harusnya dituliskan “200 D.V” tetapi tertulis “207 S.VI” di dalam akta PPJB. Tetapi mengenai objek yang tertera dan yang

---

<sup>83</sup> Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan Nomor 343/PDT/2019/PT.BDG.*

dimaksudkan di dalam nomor persil dan batas-batas yang disebutkan adalah sama. Mengapa demikian, dikarenakan pada saat sebelum dibuatnya PPJB tersebut Almarhum Tuan DA dengan AA selaku penjual dengan tergugat Tuan AG telah bersama-sama melihat lokasi beserta batas-batas tanah milik Almarhum Tuan DA yang akan dijual kepada tergugat Tuan AG. Selain daripada itu, AA juga telah mengakui bahwasanya batas – batas yang telah ditunjukkan kepada tergugat Tuan AG tersebut telah sesuai pada data tanah yang ada.<sup>84</sup>

Kemudian selain daripada hal tersebut, Notaris DA juga didapati membuat Surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 4 Desember 2017. Hal tersebut dikatakan juga merupakan sebuah kelalaian dikarenakan sebagai notaris, Notaris DA bukan merupakan pihak di dalam akta PPJB tersebut. Kemudian ditemukan pula kejanggalan di dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA tersebut, yakni perbedaan nominal harga yang telah dibayarkan oleh tergugat Tuan AG kepada Almarhum Tuan DA dalam pembayaran tahun pertama, yakni di dalam Surat Pernyataan tercantum tergugat AG telah membayar sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sementara di dalam PPJB tercantum bahwa tergugat AG sudah membayar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).<sup>85</sup> Perbuatan notaris DA dalam membuat Surat Pernyataan tersebut melanggar ketentuan mengenai kewenangan notaris yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang berbunyi :

---

<sup>84</sup> Pengadilan Tinggi Bandung, *Op. Cit.*

<sup>85</sup> Pengadilan Tinggi Bandung, *Ibid.*



“Notaris memiliki kewenangan untuk menerbitkan akta autentik yang berisi segala perbuatan, perjanjian, juga penetapan yang diwajibkan di dalam peraturan perundang-undangan dan/atau yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dimasukkan di dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”<sup>86</sup>

Di dalam ketentuan pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa notaris tidak boleh merumuskan isi dari akta autentik atas kemauannya sendiri, ia harus merumuskan isi dari akta autentik tersebut sesuai dari keinginan para pihak yang akan mengikatkan dirinya ke dalam akta tersebut.<sup>87</sup> Atas segala tindakan kelalaiannya tersebut, seharusnya Notaris DA mendapatkan implikasi untuk dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya.

Hakim telah memutuskan di dalam putusannya untuk menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Nomor 07 yang dibuat tanggal 15 April 2015 atas 4 (empat) bidang tanah yang terletak di Desa Langensari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat<sup>5</sup> yang dibuat oleh Notaris DA selaku tergugat II, kemudian hakim telah menghukum penggugat yakni AA untuk mengembalikan dana yang telah diterima oleh Almarhun Tuan DA sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

---

<sup>86</sup> Lihat Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>87</sup> Maimunah Nurlete, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/PID.B/PN.TJK)*, Indonesian Notary 2, 2020, hlm. 382.

Mengenai putusan hakim untuk menyatakan PPJB Nomor 07 yang dibuat tanggal 15 April 2015 tersebut dibatalkan demi hukum, saya sepenuhnya setuju dengan putusan hakim tersebut. Karena PPJB tersebut dapat dibuktikan terdapat kecacatan dan perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah karena syarat sah berupa syarat objektifnya yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) ditadai dengan terbukti telah terdapat kesalahan dalam memasukkan data objek sengketa pada angka 3 dan 4, yang dalam kedua data tanah tersebut tertulis Persil Nomor 207 S.VI yang seharusnya (tertulis) data kedua tanah tersebut terletak dalam satu Persil yaitu Nomor 200 D.V (bukti P-5), bahwa kesalahan penulisan nomor Persil dalam suatu Akta Notariil yang bersifat otentik terhadap tanah yang belum terdaftar sebagaimana objek sengketa tidak dapat disimpulkan merupakan suatu kesalahan administratif yang dapat diperbaiki oleh pihak-pihak dalam perjanjian tersebut sebagaimana pertimbangan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara a quo, karena nomor Persil merupakan nomor induk tanah yang tidak dapat dirubah-rubah dan berlaku sebagai bukti dasar tentang letak tanah dalam suatu blok pada catatan buku C desa setempat, dan disamping untuk membedakan antara tanah darat dan tanah sawah, didalamnya juga tercatat secara pasti nama pemilik awal sampai dengan nama pemilik terakhir atas tanah tersebut, sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu syarat hal tertentu yang dimaksud pasal 1320 KUH Perdata.

Mengenai putusan hakim untuk menghukum penggugat AA mengembalikan dana yang telah diterima oleh Almarhum Tuan DA sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga

ratus lima puluh juta), saya kurang sependapat dengan putusan hakim tersebut. Saya menilai bahwa putusan tersebut hanyalah berdasarkan pada Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA, yakni tergugat AG telah membayarkan uang sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta) kepada Almarhum Tuan DA, sementara Notaris DA menuliskan di dalam PPJB Nomor 07 yang dibuat olehnya pada tanggal 15 April 2015 bahwa tergugat AG telah membayarkan uang sejumlah Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Almarhum Tuan DA. Sementara Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA, bukanlah termasuk akta autentik dan tidak dapat dijamin kebenarannya, dikarenakan dalam pembuatan Surat Pernyataan tersebut, seharusnya pihak penggugat maupun tergugat ikut mengetahui isi dan menandatangani Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris DA tersebut.

Maka atas dasar tersebut, Surat Pernyataan tersebut tidak mengikat bagi para pihak. Sementara Akta PPJB tersebut merupakan sebuah akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dan pengaturan yang terdapat di dalamnya mengikat oleh para pihak. Pernyataan mengenai uang yang telah diserahkan oleh tergugat AG kepada Almarhum Tuan DA telah diakui oleh kedua belah pihak, dan dikuatkan dengan bukti berupa 3 (tiga) buah kwitansi sebagai bukti penyerahan dan penerimaan uang sejumlah Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut. Akibat dari perbuatan Notaris DA, para pihak dalam PPJB tersebut mendapatkan kerugian materiil berupa harga-harga yang telah dibayarkan untuk pengurusan PPJB tersebut, dan kerugian imateriil berupa waktu untuk berperkara

dari tingkat gugatan biasa, banding, hingga ke kasasi, serta hilangnya kesempatan untuk membeli serta menjual tanah tersebut.

Berbicara mengenai Akta PPJB yang memiliki kekuatan mengikat sempurna, hal tersebut dikarenakan PPJB sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah baik formil maupun materiil, artinya ia dapat membuktikan dirinya sebagai akta autentik dengan kemampuannya sendiri Akta PPJB tersebut tidak perlu diragukan kebenarannya jika di dalamnya terdapat tulisan, bentuk akta, ditandatangani oleh para pihak, serta pembuatan Akta PPJB tersebut dibuat di hadapan notaris.<sup>88</sup> Akta PPJB memiliki kekuatan pembuktian materiil, artinya segala hal yang dimasukkan ke dalam perjanjian tersebut telah sesuai adanya dengan keinginan dan kesepakatan kedua belah pihak yang ingin mengikatkan dirinya ke dalam perjanjian tersebut, dan diakui benar oleh notaris yang membuat akta perjanjian tersebut.

Implikasi hukum tersebut tidak semata-merta hanya didapati oleh para pihak yang mengikatkan dirinya saja, tetapi juga didapati oleh notaris selaku pejabat yang berwenang. Di dalam putusan tersebut, hakim menghukum Notaris DA untuk tunduk dan patuh pada putusan tersebut. Tidak tercantum sanksi apapun bagi Notaris DA secara perdata maupun pidana di dalam putusan tersebut. Tetapi untuk memutuskan apakah Notaris DA tersebut dinyatakan bersalah dan berkewajiban untuk bertanggung jawab atas kesalahannya ialah Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah,

---

<sup>88</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* Erlangga, Jakarta, 1999, hlm 56-57

dan Majelis Pengawas Pusat selaku lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengawasi kode etik notaris.

Notaris DA melanggar kewajiban notaris yang tertuang Pasal 16 ayat (1) angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, yakni:

“Bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Selain dari pada kewajiban notaris yang tertuang dalam Pasal tersebut, di dalam Pasal 4 Undang-Undang Jabatan Notaris tertulis sumpah jabatan notaris, yang didalamnya tertulis secara implisit mengenai notaris di dalam menjalankan jabatannya ia harus menjaga amanah, berlaku jujur serta saksama, mandiri, dan tidak berpihak.<sup>89</sup>

Atas dasar tindakannya tersebut, maka Notaris DA dapat diberikan sanksi yang pengaturannya tercantum di dalam Pasal 85 Undang – Undang Jabatan Notaris, yakni berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat; atau
5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

---

<sup>89</sup> ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Volume 5, Nomor 1, Desember 2021

Lembaga yang berhak memberikan sanksi-sanksi tersebut merupakan majelis pengawas yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan pada Pasal 67 Undang-Undang Jabatan Notaris, majelis tersebut adalah Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan Majelis Pengawas Pusat (MPP).

Kewenangan MPD dalam menyelenggarakan sidang didapati pada Pasal 70 huruf a UUN yang mana mengeksplisitkan kewenangan MPD memiliki kewenangan yang absolut dalam menyelenggarakan sidang atas dasar adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.

Selain dari pada itu MPW memiliki kewenangan berupa menyelenggarakan sidang dalam pemeriksaan dan pengambilan keputusan atas laporan yang disampaikan melalui MPD, dengan mekanisme yaitu pemanggilan Notaris yang dilaporkan untuk halnya dilakukan pemeriksaan atas laporan yang disampaikan, memberi sanksi baik peringatan lisan dan tertulis serta mengusulkan pemberian sanksi terhadap notaris yang terduga menyalahi Kode Etik kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara dalam jangka waktu 3 sampai 6 bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat yang tereksplisit pada Pasal 73 UUN.

MPP juga memiliki kewenangan atas hal yang dilakukan MPD dan MPW, yang mana MPP memiliki kewenangan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti, memanggil Notaris dilaporkan untuk dilakukan pemeriksaan, menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara, dan mengusulkan pemberian sanksi

berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri, hal tersebut tercantum secara eksplisit substansinya pada Pasal 77 UUJN.

Menjatuhkan sanksi atas Notaris yang dalam halnya diduga menyalahkan Kode Etik maka penjatuhan dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan selaku alat perlengkapan Perkumpulan yang berfungsi untuk menegakkan Kode Etik, harkat dan martabat Notaris. Dewan Kehormatan terdiri atas Dewan Kehormatan Pusat (DKP) pada tingkat nasional, Dewan Kehormatan Wilayah (DKW) pada tingkat provinsi, dan Dewan Kehormatan Daerah (DKD) pada tingkat kabupaten/kota. KP mempunyai wewenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa perkumpulan, terhadap pelanggaran norma Susila atau perilaku yang merendahkan harkat dan martabat Notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. DKP juga memiliki wewenang untuk memberikan rekomendasi yang disertai usulan pemecatan Notaris kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi manusia. Keputusan DKP tingkat pertama dapat berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan dapat diajukan banding ke Kongres.<sup>90</sup>

Sesuai dengan kasus yang terjadi di atas maka implikasi yang didapati Notaris DA adalah pengenaan sanksi yang diberikan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang mana hal tersebut menyalahi Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris tentang

---

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 75

kecermatan notaris, namun secara substantif di dalam Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020 Notaris DA tidak dapat dikenakan implikasi karena dalam putusan itu mengeksplisitkan kepada subyek notaris untuk tunduk kepada putusan tersebut, pengenaan implikasi kepada Notaris DA akan dikenakan pemeriksaan oleh majelis yang berwenang, apabila adanya dugaan yang valid maka notaris akan dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD).

**B. Tuntutan ganti kerugian dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dihadapan notaris dalam Putusan Nomor 1069 K/PDT/2020**

Pihak yang melakukan kesalahan sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa atas Putusan Nomor 07 yang dibuat pada tanggal 15 April 2015 sejatinya adalah atas kelalaian Notaris DA. Perbuatan Notaris DA yang salah memasukkan nomor persil yang dibuat di dalam PPJB dengan yang tertulis di dalam Buku C Desa dan membuat Surat Pernyataan yang dapat dinilai sebagai tindakan impulsif merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dapat didefenisikan sebagai perbuatan atau kealpaan yang mengenyampingkan hak orang lain dan/atau tidak menjalankan kewajibannya hukumnya sendiri sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, *Lex Journalica* Vol. 10 No. 2, Agustus 2013, hlm. 111.



Seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti kerugian. Pengaturan mengenai beberapa macam penuntutan ganti kerugian terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yakni :

1. Mengganti kerugian terhadap kerugian yang berbentuk uang;
2. Mengganti kerugian dengan cara mengembalikan keadaan menjadi keadaan semula (*natura*);
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan olehnya adalah benar merupakan perbuatan yang melawan hukum;
4. Mendapat larangan untuk berbuat suatu perbuatan;
5. Meniadakan hal yang pernah dilakukan dengan sadar atas perbuatan melawan hukum;
6. Membuat pengumuman terhadap sesuatu yang sudah diperbaiki.

Di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) juga disebutkan unsur-unsur agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, antara lain :

1. Terdapat perbuatan yang melawan hukum;
2. Terdapat unsur kesalahan;
3. Terdapat kerugian yang disebabkan;
4. Terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan;

Perbuatan Notaris DA salah memasukkan nomor persil yang terdapat di PPJB dengan yang ada di dalam Buku C telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan

hukum sesuai dengan yang tercantum di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Hal tersebut ditandai dengan adanya pemetaan terkait unsur pemenuhan PMH dalam 1365 KUHPer, diklasifikasikan terhadap interpretasi yang di tujukan kepada Notaris DA maka Notaris DA dapat dikenakan jeratan unsur 1365 secara komprehensif yang mana ditandai dengan huruf A yang mana adanya perbuatan melawan hukum secara fundamental mengubah atau melakukan kelalaian tanpa adanya pemberitahuan para pihak maka dapat diklasifikasikan melawan hukum. Pada huruf B atas adanya suatu kesalahan dapat dikenakan kepada Notaris DA dengan dalil bahwasanya kesalahana yang dilakukan Notaris DA merupakan kesalahan yang fatal yang mampu menjadi faktor adanya permasalahan antara pihak dengan ditandai dengan perbedaan nomor percil yang di catatkan. Terkait kerugian yang didapati hal tersebut memiliki relevansi yang dilakukan oleh Notaris DA yang mana atas suatu kesalahan maka akan menimbulkan kerugian hal tersebut di interprasikan bahwasanya kerugian yang dialami merupakan kerugian materil dan imateril dan sudah cukup diklasifikasikan terhadap kerugian yang tercantum eksplisit pada 1365 KUHPer. Serta Hubungan kausalitas tersebut dimaknai adanya suatu langkah yang menimbulkan kerugian bagi salah satu subyek ditandai dengan pencatatan nomor percil dan pemberitahuan perubahan surat pernyataan yang tidak diumumkan kepada pihak maka apabila dilorongkan terkait kausalitasnya maka secara formil dan materil hal tersebut sudah mencakupi kausalitas akibat adanya kesalahan dan kerugian. Maka dari itu konklusi dar perbutana melawan hukum bagi Notaris DA dapa dikenakan karena telah mencakupi hal formil pada suatu subtansi PMH dalam 1365 KUHPer. Maka dari itu,

para pihak yang berperkara baik penggugat AA maupun tergugat AG dapat menuntut kerugian baik kerugian materiil maupun secara imateriil. Kerugian materiil yang dialami tergugat AG merupakan dana yang telah dibayarkannya kepada Almarhum Tuan DA sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dapat dibuktikan dengan adanya 3 (tiga) buah kwitansi, dimana nominal tersebut telah tercantum juga ke dalam PPJB tersebut. Tetapi berdasarkan putusan hakim, nominal yang diterima tergugat AG sebagai bentuk pengembalian dana yang dapat ia terima hanyalah sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa tergugat AG mendapatkan kerugian sebesar Rp.1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).

Mengenai kerugian imateriil, kedua pihak baik penggugat dan tergugat mendapati kerugian tersebut. Kedua pihak mendapat kerugian imateriil berupa waktu untuk berperkara dari tingkat gugatan biasa, banding, hingga ke kasasi, kemudian kerugian bahwa jual beli tersebut tidak dapat dilanjutkan dikarenakan PPJB tersebut batal demi hukum. Baik kerugian yang terjadi pada pihak penggugat yang tidak jadi menjual tanahnya dan mendapatkan keuntungan dalam penjualan tanah tersebut, dan kerugian yang terjadi pada pihak tergugat yang gagal untuk membeli tanah tersebut.

Untuk dapat menuntut ganti kerugian kepada Notaris DA, kedua pihak baik penggugat AA dan tergugat AG dapat menggugat Notaris DA ke pengadilan. Kemudian, keputusan apakah benar Notaris DA melakukan perbuatan melawan hukum dan ia dapat dimintakan ganti kerugian dan dimintakan pertanggungjawaban atas

perbuatannya akan didasarkan pada putusan hakim yang telah *in-kracht* yang nantinya akan dikeluarkan oleh hakim yang menangani gugatan tersebut.

Secara substansial tuntutan ganti kerugian yang dialami seseorang yang telah nyata atau diketahui bahwasanya seseorang yang subyek hukum dirugikan secara materil dan imateril maka hal yang dapat dilakukan adalah melakukan permintaan ganti kerugian dengan berbagai cara. Pada definitifnya pemberian atau penuntutan suatu ganti rugi di akibatkan karena adanya tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, selain dari pada itu adanya kerugian yang dirasa tidak sesuai dengan yang seharusnya terjadi. Ganti rugi dapat diberikam dengan berbagai variatif dalam implementasinya antara lain ganti rugi berupa rugi, biaya dan bunga, pelaksanaan perjanjian tanpa adanya ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dengan diiringinya ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa di iringi ganti rugi, dan pembatalan perjanjian timbal balik ditambah adanya ganti rugi.

Kerugian pada substansinya tidak hanya berpatokan pada wanprestasi. Kerugian dapat diakibatkan karena perbuatan melawan hukum, berpedoman pada Pasal 1366 KUHPerdara menjelaskan yaitu “ setiap orang atau subyeknya bertanggung jawab, tidak hanya kerugian yang disebabkan karena dan atas perbuatannya, tetapi berbanding sebaliknya ditujukan untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hati hatian.

Secara luas, Perbuatan Melawan Hukum didefinisikan dengan :<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 53-54

1. Perbuatan yang didalamnya ditemukan pelanggaran hak subjektif orang lain, yang artinya terdapat pelanggaran wewenang khusus yang didapatkan dari hukum kepada seseorang. Pengertian hak subjektif sesuai dengan yurisprudensi adalah sebagai berikut :
  - a. Hak perorangan, misalnya kebebasan, nama baik, kehormatan;
  - b. Hak atas harta kekayaan, atas kebendaan, dan berbagai hak mutlak sebagainya.
2. Perbuatan yang melanggar kewajiban hukum pelaku. Adapun pengertian dari kewajiban hukum adalah merupakan suatu kewajiban yang didasarkan kepada hukum, baik secara tertulis maupun secara tidak tertulis.
3. Perbuatan yang melanggar kaidah kesusilaan. Artinya, perbuatan tersebut melanggar norma-norma moral, atau norma-norma dalam bermasyarakat. Kesusilaan dalam hal ini diartikan sebagai seluruh norma yang tercantum di dalam kehidupan bermasyarakat, yang tidak termasuk di dalam hukum, kebiasaan, dan agama.

Di dalam konsepsi hukum perdata, ganti kerugian yang diakibatkan daripada adanya Perbuatan Melawan Hukum dibagi atas 2 (dua) pendekatan, antara lain:

1. Ganti Rugi Secara Umum, adalah ganti kerugian yang pemberlakuannya umum kepada segala kasus baik wanprestasi, kontrak, ataupun kasus lainnya yang

memiliki keterkaitan dengan perikatan, termasuk di dalamnya kasus Perbuatan Melawan Hukum.<sup>93</sup>

2. Ganti Rugi Secara Khusus, adalah ganti kerugian yang muncul akibat perikatan tertentu, yang munculnya ganti rugi tersebut berdasarkan pada ditemukannya Perbuatan Melawan Hukum.

Tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai diberikannya ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut:

1. Ganti rugi kepada semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata);
2. Ganti rugi kepada perbuatan yang dibuat oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata);
3. Ganti rugi kepada seseorang yang memiliki binatang (Pasal 1368 KUHPerdata);
4. Ganti rugi kepada pemilik bangunan yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdata);
5. Ganti rugi kepada keluarga dari korban pembunuhan (Pasal 1370 KUHPerdata);
6. Ganti rugi kepada korban yang cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdata);
7. Ganti rugi kepada korban penghinaan (Pasal 1380 KUHPerdata).<sup>94</sup>

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat pengaturan mengenai persyaratan untuk dapat menuntut ganti kerugian khususnya yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum, antara lain :<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Cetakan Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 136

<sup>94</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 137-138.

<sup>95</sup> *Ibid.* hlm. 139

1. Komponen kerugian, yakni Biaya, Rugi, dan Bunga;
2. *Starting point* terhadap ganti rugi, dihitung mulai dari dinyatakan wanprestasi, tetapi debitur tetap melalaikan kewajibannya, maupun apabila debitur telah melewati tenggat waktu yang telah disepakati untuk memberikan prestasinya;
3. Tidak disebabkan oleh alasan *force majeure*;
4. Terdapat kerugian;
5. Kerugiannya dapat diduga.

Di dalam hukum perdata, dikenal beberapa kategori di dalam hal ganti rugi, antara lain:<sup>96</sup>

1. Ganti rugi nominal uang, yakni ganti kerugian berupa uang walaupun kerugian yang sebenarnya tidak dapat dihitung dengan uang, bahkan bisa jadi tidak didapati kerugian materiil sama sekali;
2. Ganti rugi penghukuman, yakni ganti kerugian yang jumlahnya melebihi dari jumlah kerugian yang sejujurnya, ganti rugi ditujukan sebagai sebuah hukuman bagi pelaku;
3. Ganti rugi faktual, yakni ganti kerugian yang didasari atas kerugian yang diderita secara faktual dan dapat dihitung ke dalam nilai rupiah;
4. Ganti rugi bervariasi.

---

<sup>96</sup> Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia dalam teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*, Cetakan pertama Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm 568.

Untuk dapat menuntut ganti kerugian, maka dapat dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan. Untuk melakukan gugatan, terdapat syarat untuk mengajukan gugatan, antara lain:

6. Gugatan dalam bentuk tertulis, pengaturannya tercantum dalam Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 142 ayat (1) RBG;
7. Gugatan dalam bentuk lisan, pengaturannya tercantum dalam Pasal 120 HIR dan Pasal 144 RBG;
8. Diajukan kepada pihak yang berkepentingan hukum, sesuai dengan asas legitima persona standi in iudicio. Asas tersebut memiliki definisikan sebagai setiap orang dapat menjadi salah satu pihak di dalam peradilan perdata, yang penting ia memiliki kepentingan hukum yang cukup;
9. Diajukan kepada pengadilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus.

Selain dari pada para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dengan cara menggugat ke pengadilan, terdapat alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dapat ditempuh atau dengan kata lain menempuh langkah non litigasi. Alternatif penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan dengan cara penyelesaian sengketa arbitrase, konsultasi, negosiasi, dan mediasi. Dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Kemudian terdapat pula pengaturannya di dalam Pasal 1



angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif

Penyelesaian Sengketa, yang isinya mengatakan bahwa :

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada rumusan masalah beserta pembahasan atas hasil penelitian yang telah penulis dijabarkan di bab-bab yang sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Implikasi hukum yang didapatkan oleh kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam PPJB Nomor 07 yang dibuat tanggal 15 April 2015 didepan Notaris DA, yakni penggugat AA dan tergugat AG adalah PPJB Nomor 07 tersebut dibatalkan demi hukum, artinya PPJB Nomor 07 dianggap tidak pernah ada dan keadaannya kembali seperti semua sebelum PPJB tersebut dibuat. Karena PPJB tersebut dapat dibuktikan terdapat kecacatan yuridis dan perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah karena syarat sah berupa syarat objektifnya tidak dapat dipenuhi dikarenakan adanya perbedaan nomor persil yang tercantum dalam Buku C desa dengan yang dicantumkan Notaris DA dalam PPJB tersebut. Kemudian hakim menghukum penggugat AA mengembalikan dana yang telah diterima oleh Almarhum Tuan DA sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta). Sehingga, para pihak dalam PPJB tersebut mendapatkan kerugian materiil berupa harga-harga yang telah dibayarkan untuk kepengurusan PPJB tersebut, dan kerugian imateriil berupa waktu untuk berperkara dari tingkat gugatan biasa, banding, hingga ke kasasi,

serta hilangnya kesempatan untuk membeli serta menjual tanah tersebut. Kemudian pihak pembeli juga mendapatkan kerugian materiil sejumlah Rp.1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).

2. Para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian yang ditujukan kepada Notaris DA yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat ditempuh dengan jalur pengadilan dan jalur diluar pengadilan. Untuk menuntut kerugian dengan jalur pengadilan, dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan terhadap notaris DA. Sedangkan tuntutan ganti kerugian yang ditempuh dengan jalur diluar pengadilan atau non-litigasi dapat ditempuh dengan dengan cara penyelesaian sengketa arbitrase, konsultasi, negosiasi, dan mediasi sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

## **B. Saran**

Berdasarkan pada pemaparan kesimpulan yang telah penulis tuangkan di atas, untuk memperbaiki kekurangan yang ada dan pencegahan agar tidak timbul permasalahan hukum yang serupa dikemudian hari maka penulis memberikan beberapa saran, antara lain:

1. Untuk Notaris selaku pejabat umum yang berwenang, sebaiknya lebih teliti dan berhati hati dalam menuliskan segala hal untuk dimasukkan ke dalam akta

PPJB. Dimana pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian bagi notaris sudah tercantum di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menegaskan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak saksama, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris juga seharusnya melakukan pengecekan ulang mengenai segala hal yang telah ia cantumkan ke dalam akta PPJB tersebut sebelum akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Untuk para pihak yang mendapatkan kerugian baik materiil maupun imateriil, sebaiknya menuntut ganti kerugian dengan cara menggugat Notaris DA ke pengadilan, atau juga dapat menempuh jalur di luar pengadilan atau non-litigasi yakni dapat dilakukan dengan cara penyelesaian sengketa arbitrase, konsultasi, negosiasi, dan mediasi agar hak-hak mereka dapat dikembalikan, selain itu para pihak juga dapat melaporkan tindakan Notaris DA yang lalai sebagai notaris ke dalam Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) yang bertugas untuk melakukan pembinaan mengenai administrasi dalam pelaksanaan tugas kenotariatan juga sebagai badan pengawas untuk notaris dalam tingkat Kabupaten/Kota maupun Provinsi.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Kanwil NTB, *MPW dan MPD Notaris*, terdapat dalam <https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/majelis-pengawas-notaris>, diakses terakhir tanggal 24 Januari 2023, pukul 10.44 WIB.

3. Untuk notaris sebagai pejabat yang berwenang, eharusnya notaris dalam pembuatan akta PPJB melihat secara detail terkait klausa yang telah dipenuhi, apabila pada suatu akta PPJB sudah memenuhi syarat menjadi AJB maka sudah seharusnya notaris memberitahukan kepada para pihak untuk segera melakukan pelaksanaan AJB untuk menjadikan suatu perpindahan memiliki kekuatan hukum tetap.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.G.Guess, (ed), *Anson's Law of Contract*, Oxford:Clarendon Press, 1979.
- Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution dan Stewart Fenwick, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, cet. 2, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 2007.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Cet. Kedua, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2000.
- Arthur Hartkamp, Marianne M.M. Tillema, *Contract Law In The Netherlands, Kluwer Law International*, 1995.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Dodi Oktarino, *Serba Serbi Hukum Bisnis, E-Cipta Mandiri*, Jakarta, 2021.
- G.H.S Lumban Tombing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Kehendak (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*

(*Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*), Yogyakarta, Liberty, 2001.

Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Murah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Bandung : Cara Aditya Bakti, 1995.

Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* Erlangga, Jakarta, 1999.

M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009.

Mulyoto, *Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*. Cakrawala Media. Yogyakarta, 2012.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Cetakan Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah, Dinamakan Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.

P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke- 3, : Kencana, Jakarta, 2017.

Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., Sakka Pati, S.H., M.H., *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

Purwahid Patrik, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan : Bagian Pertama*, FH UII Press, 2014.

\_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

\_\_\_\_\_, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

Rudianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar, Jakarta, 2019.

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

Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2019.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005

Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia dalam teori dan Praktik serta Penerapan Hukumnya*, Cetakan pertama Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Cetakan Kedua, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.



## **B. Jurnal**

Alfiansyah, et. Al, *Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, 2015.

Edwin Yuliska, “Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, No. 1 Vol. 8, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang, 2020.

Herlien Budiono, artikel “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004.

Maimunah Nurlete, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/PID.B/PN.TJK)*, Indonesian Notary 2, 2020.

Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol 11 No. 1, September 2020.

Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, Lex Journalica Vol. 10 No. 2, Agustus 2013.

T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”.

Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgejilk Wetboek*)  
tentang perikatan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang Nomor 30  
Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

#### **D. Putusan**

Putusan Nomor 343/PDT/2019/PT.BDG

Putusan Nomor 1069/K/PDT/2020

#### **E. Internet**

Kanwil NTB, *MPW dan MPD Notaris*, terdapat dalam  
<https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/majelis-pengawas-notaris>, diakses  
terakhir tanggal 24 Januari 2023.