

TESIS

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN**

(Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)



OLEH :

Nur Artafitriah Modanggu

22921035

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

TESIS

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN
(Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)**



OLEH :

Nur Artafitriah Modanggu

22921035

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN
HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN (Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)**

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : Nur Artafitriah Modanggu

No. Induk Mahasiswa : 22921035

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1,

Prof. Dr.Ridwan Khairandy.,SH.,MH.

Yogyakarta,

Pembimbing 2,

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta,



**Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

HALAMAN ACC



HALAMAN PENGESAHAN



TESIS

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN
(Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)

Oleh :

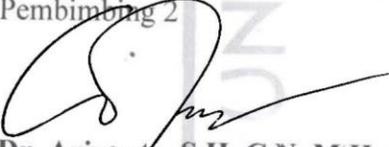
Nama Mahasiswa : Nur Artafitriah Modanggu, S.H.
No. Pokok Mhs. 22921035

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS
Pada hari Senin, 10 Juni 2024

Pembimbing 1


Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H
Pembimbing 2

Yogyakarta, 10 Juni 2024


Dr. Ariyanto, S.H.,C.N.,M.H
Penguji

Yogyakarta, 08 Juni 2024


Dr. Nurjihad, S.H.,M.H

Yogyakarta, 08 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

”Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar”

(Q.S.Ar-Ruum:60)

“Dan tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah, setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksi (terhadap sumpah itu), Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”

(Q.S. An-Nahl:91)

Bismillahirrahmanirrahim.....

Tesis ini saya persembahkan untuk Allah SWT yang telah memberikan kemudahan kepada saya dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini ,Dan Kepada kedua orang tua saya, Papa tercinta Thariq Modanggu, dan Ibu tercinta Mariyati Mohammad, serta suami saya tercinta Mohammad Geraldly Thaib, yang telah memberikan dukungan, pengorbanan serta doa yang tiada henti dan seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan juga semangat untuk saya. Dan untuk diri saya sendiri, Nur Arta karena telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Teruntuk Sahabat dan teman-teman saya yang telah menemani dalam suka maupun duka. Dan Universitas yang saya banggakan, Universitas Islam Indonesia.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nur Artafitriah Modanggu, S.H.

No. Mahasiswa : 22921035

Adalah benar – benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (tugas akhir) berupa tesis yang berjudul:

“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN (Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)”

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pabdaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Univesitas 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 karya ini adalah benar – benar asli (orisinil) bebas dari unsur – unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiasi)”
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi administratif maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda – tanda plagiat disinyalir ada pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 22 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,



Nur Artafitriah Modanggu, S.H.

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur kita haturkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, salawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung nabi Muhammad SAW. Berkat semua doa dan dukungan orang – orang yang selalu berada dengan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulisan tugas akhir ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai “**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN (Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara)**” hal ini bertujuan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada mereka yang telah memberikan dukungan dan bantuan untuk menyelesaikan tugas akhir oleh penulis ini:

1. Allah SWT yang telah memperkenankan, meridhoi dan menghendaki penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
2. Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan ummat manusia dimuka bumi ini
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
5. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 1 (satu) tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulisan selama menyusun tesis
6. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 2 (dua) tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulisan selama menyusun tesis
7. Bapak dan Ibu dosen program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas ilmu yang luar biasa kepada penulis.
8. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis
9. Cinta pertama dan Motivator , Papa tercinta Thariq Modanggu, S.Ag., M.PdI orang hebat yang selalu menjadi motivasi saya untuk menjadi orang sukses dan bermanfaat bagi banyak orang serta penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang secara tegas serta tidak lupa memberikan nasehat. Terima kasih selalu berjuang untuk kehidupan saya dan adik-adik, Terima kasih untuk semua doa dan dukungan serta materi yang papa berikan, Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi harus selalu ada disetiap perjalanan dan pencapaian hidup saya.
10. Teruntuk Bidadari Surgaku, Mama tercinta Mariyati Mohammad, S.E yang dengan sabar membesarkan dan merawat saya dengan penuh kasih sayang, serta melangitkan doa-doa baik demi studi saya. Saya persembahkan karya tulis ini serta gelar buat mama tercinta, Semoga ini langkah awal untuk membuat mama bangga dan bahagia, Karena

sadar belum bisa berbuat lebih, Terima kasih untuk semuanya sehat selalu tetaplah dihidup lebih lama lagi harus ada disetiap perjalanan dan pencapaian hidup saya.

11. Kepada seorang yang tak kalah penting dalam kehidupan saya, Suami saya Mohammad Geraldly Thaib, S.H. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya. Terima kasih telah menjadi rumah, pendamping dalam segala hal yang menemani, mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengarkan keluh kesah, memberi semangat untuk tidak pantang menyerah. Tetaplah hidup lebih lama, Semoga Allah memberikan keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
12. Untuk mama mertua saya dan papa mertua, Mama Ervina muda dan Papa Syamsuri Thaib Terima kasih atas semua suport buat saya, Terima kasih atas doa-doanya selama ini, saya bersyukur mama sama papa bisa jadi orang tua saya, sehat selalu semoga saya bisa buat mama sama papa bahagia
13. Untuk adik-adik saya, Mohamad Asghar Ali Modanggu, Mohamad Arsy Modanggu, Nur Asifa Modanggu, dan Mohamad Gildy Thaib, Siti Gaitsa Thaib, Terima kasih atas doa-doanya buat saya, semoga kelak adik-adik saya bisa sukses semuanya dilancarkan studinya.
14. Untuk sahabat saya, bubun djano, Fitri Rahayu, Kartika, Ola, Alifa, Dhiya, Ica, Ganisma, Anggi Atas dukungan dan kerja samanya selama masa perkuliahan, semoga kalian semuanya dilancarkan sampai selesai, tetap bahagia yaaa.
15. Seluruh teman – teman angkatan 17 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia
16. Semua pihak yang telah membantu untuk kelancaran penyusunan penelitian dan membantu selama kuliah yang juga tidak dapat disebutkan satu persatu.

17. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, karena sudah mampu berusaha keras serta berjuang sampai sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tidak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan tesis ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini suatu pencapaian yang harus di banggakan untuk diri sendiri.

Penulis mengucapkan terimah kasih atas segala bantuan dan dorongan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang diberikan.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Yogyakarta, 18 Mei 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nur Artafitriah Modanggu', written in a cursive style.

Nur Artafitriah Modanggu, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN (Studi Tentang Tanah di Daerah Gorontalo Utara).....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Orisionalitas Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka.....	16
F. Metode Penelitian.....	24
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	27
BAB II KAJIAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN ATAU KONTRAK,PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI,DAN KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB.....	29
A. Pengertian Perjanjian atau Kontrak.....	28
B. Syarat Sahnya Perjanjian.....	34
C. Asas-Asas Perjanjian.....	37
D. Perjanjian Jual Beli	42
E. Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB.....	55
BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN.....	68
A. Akibat Hukum terhadap pembatalan PPJB.....	68
B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang PPJB nya dibatalkan.....	81
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	87
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
DAFRAR PUSTAKA.....	92

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian obligatoir dalam hal jual beli tanah, Problematik yang timbul terkait kasus yang ada akta yang sudah ditanda tangani para pihak tapi dikemudian hari dibatalkan atau diingkari kesepakatan tersebut oleh salah satu pihak, Kerugian akibat pembatalan karena pihak kedua sudah menggarap tanah dan memperbaikinya serta upaya perlindungan hukum bagi pihak yang PPJBnya dibatalkan. Hal ini menjadi latar belakang penulisan ini. Penelitian tesis ini membahas dua permasalahan, yang *pertama*, Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sepihak dalam PPJB tanah yang dibuat dihadapan notaris dan yang *kedua*, Apa upaya perlindungan hukum bagi pihak yang PPJB nya dibatalkan. Penelitian ini menggunakan metode Normatif, dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder. Kesimpulan dari penelitian ini menyimpulkan bahwa, Wanprestasi dalam perjanjian menyebabkan akibat hukum berupa ganti rugi dan Kewajiban mengganti kerugian sebagaimana dituangkan dalam PPJB, Penggantian ganti rugi atas pengeluaran material dan biaya transportasi yang sudah dilakukan oleh pihak kedua yang telah dirugikan diluar uang muka yang sudah dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) bahwa jika terjadi pembatalan sepihak, maka pihak yang membatalkan harus mengganti kerugian yang ditimbulkan. Sesuai Pasal 1243 KUHPerdara, Dan Upaya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, dimana akan ada konsekuensi yang sudah dituangkan notaris didalam PPJB, agar bisa mengantisipasi terjadinya sengketa, dan perlindungan berupa ganti rugi serta sanksi, pihak yang membatalkan harus membayar kerugian sebesar Rp. 30.000.000, ditambahkan uang muka sebesar Rp.50.000.000, berhak menuntut ganti rugi kepada pihak pertama, dan terakhir bentuk perlindungan melalui mediasi. Dan para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Saranya Dalam Perjanjian penting untuk memasukan klausul yang jelas mengenai ganti rugi, sanksi dan para pihak mendapatkan penyuluhan hukum yang memadai serta perlu meningkatkan sosialisai dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya perlindungan hukum dalam perjanjian.

Kata Kunci: Pembatalan sepihak PPJB, Notaris, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement is an obligatory agreement in land transactions. The issue arises in cases where a deed has been signed by the parties but is later canceled or denied by one of the parties. The cancellation results in losses, especially when the second party has already developed and improved the land. This context forms the background for this writing. This thesis addresses two main issues. First, the legal consequences of unilateral cancellation in PPJB agreements made before a notary. Second, the legal protection measures for parties whose PPJB agreements have been canceled. The research employs a normative method, done by researching library materials or secondary materials. The conclusion of this research is that breach of contract leads to legal consequences, including compensation obligations as stipulated in the PPJB. Compensation covers material expenses and transportation costs incurred by the second party beyond the initial down payment of Rp. 50,000,000 (fifty million Indonesian rupiahs). If unilateral cancellation occurs, the canceling party must compensate for the resulting losses. According to Article 1243 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdara), legal protection for affected parties involves notary-drafted provisions within the PPJB to anticipate disputes. Protection includes compensation and sanctions, with the canceling party liable for damages of Rp. 30,000,000 (thirty million rupiahs) plus the initial down payment of Rp. 50,000,000. The affected party also has the right to claim compensation from the first party. Mediation serves as the final form of protection, and parties agree to resolve disputes through discussion. In drafting agreements, it is crucial to include clear clauses regarding compensation and sanctions. Adequate legal counseling for all parties and increased public awareness of the importance of legal protection in agreements are essential.

Keywords: Unilateral PPJB cancellation, Notary, Legal Protection

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara hukum, dimana kekuasaan tunduk pada hukum. dimuat di dalam konstitusi Indonesia atau Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu apa saja yang terkait dengan pengelolaan negara atau suatu pemerintahan jelas diatur dengan hukum yang akan dilakukan oleh suatu negara tentang warga negaranya¹. Sebagai negara hukum, maka semua kekuasaan dan roda pemerintah berada di bawah hukum yang berlaku.

Hukum perjanjian yang berada di Indonesia menganut system terbuka, Maka dari itu, berarti hukum memberikan kebebasan agar mengadakan perjanjian agar dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, maupun ketertiban umum maupun kesusilaan. Adapun asas yang digunakan dalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang penting dalam berkontrak.

Kebebasan asas berkontrak, selama perjanjian yang telah dibuat itu tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Pengikatan menimbulkan suatu hak dan kewajiban antara para pihak, Hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, Sedangkan kewajiban

¹ Pasal 1 ayat (3) *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol ialah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak. Dalam suatu pengikatan diperlukan juga suatu keadilan diantara para pihak dimana, keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya².

Asas kebebasan berkontak disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”³

Setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti undang-undang.

Para pihak yang terkait dalam melakukan perjanjian merupakan upaya atau alat agar memperoleh kepastian hukum apabila dikemudian hari terdapat wanprestasi, oleh karena itu, dengan adanya perjanjian dapat menjadi alat pembuktian. Pada kenyataannya perjanjian sering dibuat dalam masyarakat bahkan sudah menjadi kebiasaan. Perjanjian mengadakan hubungan hukum yang sering disebut dengan pengikatan. Kontrak adalah hubungan hak milik antara dua pihak dimana salah satu pihak menjanjikan atau menjanjikan sesuatu sedangkan pihak lain mensyaratkan agar janji itu dipenuhi.

Kepastian hukum penting dalam mengendalikan hidup masyarakat dengan tujuan

² Raymond Aristyo, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk menjual sebagai Jaminan terjadinya Utang Piutang, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No.12 Tahun 2021.hlm.8

³ Pasal 1338 ayat (1)

baik agar terdapat keadilan didalam bermasyarakat, selain itu kepastian hukum juga penting untuk masyarakat agar masyarakat akan terhindar dari pelanggaran. Kepastian serta perlindungan hukum ini menuntut antara lain bahwa hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang akan menentukan dengan jelas hak serta kewajiban seseorang atau pihak sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat contohnya dalam melakukan perbuatan hukum pengikatan adalah perjanjian.⁴

Perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdota ialah: “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁵ Suatu Kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, dalam Pasal 1320 KUHPerdota adalah:

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

Pasal 1320 KUHPerdota bahwa perjanjian diatur yaitu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu dengan sepakat atau kecakapan dan juga sesuatu hal dan sebab yang halal. Dengan terpenuhinya keempat syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi efektif dan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang

⁴ Pasal 1313 KUHPerdota.

⁵ Pasal 1313 KUHPerdota.

mengadakan perjanjian.⁶

Definisi dalam Pasal 1457 KUHPerdara:

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Penjelasan di atas, dapat disimpulkan lebih lanjut bahwa:

- a. Adanya 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, dimana masing-masing mereka mempunyai hak dan kewajiban yang akan timbul dari suatu pengikatan jual beli tersebut.
- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran serta berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak atas menerima atau mendapatkan suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran. Hak bagi pihak yang satu yaitu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupula sebaliknya, dimana kewajiban.
- c. Bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya, begitupula sebaliknya, dimana kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- d. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi pengikatan jual beli.⁷

⁶ Pasal 1320 KUHPerdara

⁷ Pasal 1457 KUHPerdara.

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang lebih sering dikenal dengan PPJB, Merupakan perjanjian yang diatur oleh hukum Indonesia dalam hal jual beli. Undang-undang ini disebut dengan istilah hukum untuk kontrak sebenarnya dilaksanakan dengan prinsip-prinsip hukum kontrak yang ada.

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Prinsip-prinsip yang disebutkan dalam proses PPJB telah membuahkan hasil. Diantaranya adanya kepastian hukum, adanya teori perlindungan hukum yang kuat, adanya asas kebebasan dalam pelaksanaan kontrak, etika yang baik dan consensus, adanya keseimbangan dan kebebasan dalam pelaksanaan hubungan kontraktual. Dimana pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yaitu kesepakatan dimana para pihak yang akan sepakat.⁸

Perolehan hak atas tanah yang paling sering dilakukan yaitu dengan cara jual beli antara pihak yang ingin membeli tanah dan yang ingin menjual tanahnya. Jual beli tanah ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

⁸ Arjuna Purama Putra, Febianus Adi Nggala, "Proses Perjanjian Jual beli tanah dalam Perspektif Hukum Perdata", Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa. Volume.1 No.2 September 2021. hlm 3.

dijanjiikan. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam jual beli tanah, biasanya dilakukan dengan perjanjian yang biasa dikenal sebagai perjanjian jual beli.⁹

Menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah perlu adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil dalam objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti autentik yang mempunyai kekuatan hukum dengan di terbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu badan pertanahan nasional.

Prosedur Jual beli hak atas tanah telah ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (lembaran negara tahun 1960 No. 104, tambahan lembaran negara No.2043) dan peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendafran Tanah (lembaran negara Tahun 1997 No.59, tambahan negara No.3696).

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau PPAT. Demi menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan atas tanah

⁹ Raymond Aristyo, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk menjualebagai Jaminan terjadinya Utang Piutang, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No.12 Tahun 2021.hlm.8

yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, yaitu dengan artian objek tanah yang disahkan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang mempunyai hak dan sah menurut hukum untuk menjual.¹⁰

Notaris adalah pejabat Negara yang mempunyai kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUJN) menyebutkan bahwa:¹¹

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah seorang pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat segala macam perjanjian.

Notaris berwenang membuat akta autentik telah diatur dalam Undang-undang jabatan Notaris yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris¹². Akta yang dibuat oleh seorang notaris memiliki fungsi sebagai alat bukti mengenai adanya perjanjian, dimana didalam perjanjian tersebut

¹⁰ Yana Sukma Permana, Perlindungan Hukum Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. VI, No.1, Juni 2022.

¹¹ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang N0.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

mencakup adanya kesepakatan hukum, objek hukum, perbuatan hukum, serta hubungan hukum dari para pihak. Produk yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Akta PPJB merupakan jenis "*Partij akte*", akta yang memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus dicantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidak pastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalannya suatu akta tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapat kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai kesepakatan awal.¹³

Penulisan ini terdapat kasus yaitu berupa sebuah tanah di daerah Gorontalo, pihak pertama yaitu orang tidore yang mempunyai tanah di daerah Gorontalo membuat kuasa menjual untuk pihak kedua digorontalo, kemudian mereka membuat PPJB di hadapan notaris, dan di kemudian hari di batalkan oleh pihak pertama, tapi pihak kedua tidak mau karena sudah rugi karena pihak kedua sudah memperbaiki lahan tersebut, dan dia mintalah uang pengganti.

¹³ Made ara denara asia amasangsa, *Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan*, Universitas Udayana, hlm.12.

Problematik yang timbul akibat dibatalkan PPJB yaitu akta yang sudah ditanda tangani para pihak tapi di kemudian hari dibatalkan atau diingkari kesepakatan tersebut oleh salah satu pihak, Kedua Kerugian akibat pembatalan karena pihak kedua sudah menggarap tanah dan memperbaikinya, yang ketiga, akan muncul tidak adanya kepastian hukum serta keadilan bagi salah satu pihak karena sudah tidak sesuai perjanjian pembicaraan awal antara kedua belah pihak, Sehingga melanggar Pasal 1320, Dan juga PPJB tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak, Sehingga jika membatalkan secara sepihak harus melalui Putusan Pengadilan yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara.

Berdasarkan hal inilah yang menjadi latar belakang keterkaitan penulis kepada penelitian ini dengan Judul “Akibat Hukum terhadap pembatalan PPJB serta perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan.

B. Rumusan Masalah

Latar belakang yang telah diuraikan diatas dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut?

1. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sepihak dalam PPJB tanah yang dibuat dihadapan notaris?
2. Apa upaya perlindungan hukum bagi pihak yang PPJB nya dibatalkan?

C. Tujuan Penelitian

Permasalahan yang dirumuskan diatas maka tujuan penelitian yang dilakukan dalam tesis yang berjudul “Akibat Hukum terhadap pembatalan PPJB serta perlindungan

hukum bagi para pihak yang dirugikan”. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan ppjb yang dibuat dihadapan notaris dan untuk Mengetahui lebih mendalam upaya-upaya apa saja yang akan dilakukan dalam perlindungan hukum bagi para pihak.

D. Orisionalitas Penelitian

Materi dan Permasalahan pokok yang akan penulis kaji, belum pernah diteliti oleh pihak lain dan masih original keasliannya. Karya tulis yang meneliti seputar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, tetapi dalam substansi Permasalahannya tersebut baik berupa topik, judul, rumusan masalah, berbeda dengan tulisan tesis yang penulis angkat. Karya Ilmiah tersebut antara lain:

No	Nama	Pembanding
1	Muhammad Bilal Kurnia Ramadhon dari Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.	Dalam judulnya “Implikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam Proses pemecahan sertifikat dan perlindungan hukum bagi para pihak”. Penelitian ini membahas tentang Bagaimana Impilikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat, yang kedua Bagaimana Perlindungan hukum bagi calon penjual dan calon pembeli

		<p>terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat ¹⁴Perbedaan Penelitian ini yaitu penelitian diatas membahas “Implikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam Proses pemecahan sertifikat dan perlindungan hukum bagi para pihak”.. Sedangkan yang membedakan yaitu, <i>Pertama</i>, rumusan masalah dan fokus penelitin yang berbeda.</p> <p>Rumusan masalah penulis lebih fokus terhadap akibat hukum tentang pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan notaris dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.</p>
2	Galuh Hapsari dari Program Studi Kenotariatan	<p>Dalam judulnya yakni “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal Terjadi Sengketa” Maka penelitian ini membahas tentang kedudukan hukum</p>

¹⁴ Muhammad Bilal Kurnia Ramadhon, *Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, hlm 7.

	Universitas Islam Indonesia	perjanjian jual beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa. Dimana yang menjadi perumusan masalah adalah yang pertama, bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi sengketa serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan perikatan jual beli lunas dalam hal terjadi sengketa ¹⁵ . Berbeda dengan penelitian penulis yang akan membahas tentang “akibat hukum terhadap pembatalan ppjb serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan” dimana fokus serta tempat penelitian yang berbeda.
3	Taufik Rakhman dari Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)	Dalam judulnya yaitu “Analisa Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/20/20/PN.Cbn).” Penelitian ini membahas tentang bagaimana

¹⁵ Galuh Hapsari, *Kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa*, magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm.8.

		<p>proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri kota Cirebon, Kedua bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum, serta bagaimana pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah¹⁶. Perbedaan penelitian diatas dengan yang ditulis oleh penulis yaitu mengenai akibat hukum tentang pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan notaris dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Serta perbedaanya obyek kajian dan juga lokasi penelitian yang berbeda.</p>
4	<p>Buang Affandi Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas</p>	<p>Dalam Judulnya adalah “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan“ Penelitian ini</p>

¹⁶ Taufik Rakhman, “Analisa Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/20/20/PN.Cbn)”, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang;2021, hlm.23.

	<p>Hukum, dari Universitas Diponegoro</p>	<p>membahas tentang bagaimana faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, Kedua tentang akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, serta membahas tentang perlindungan hukum bagi para pihak dalam pengikatan jual beli tanah.</p> <p>¹⁷Perbedaan penelitian diatas dengan yang ditulis oleh penulis akan membahas tentang akibat hukum tentang pembatalan PPJB yang dibuat dihadapan notaris dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Pertama studi kasusnya berbeda dan kedua tempat penelian yang berbeda.</p>
5	<p>Fauzia Tifany Dinnar dari Program Studi Magister Kenotariatan,</p>	<p>Dalam Judulnya yaitu “Pembuatan Akta Kuasa Mutlak sebagai tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris” Penelitian ini</p>

¹⁷ Buang Affandi, “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan” Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, hlm.14.

	Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.	membahas tentang perumusan masalah yang Pertama, mengapa dalam hal tertentu notaris harus membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan mengabaikan ketentuan yang melarangnya, serta bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak. ¹⁸ Berbeda dengan penelitian penulis yang akan membahas tentang “akibat hukum terhadap pembatalan ppjb serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan” dimana rumusan masalah dan tempat penelitian yang berbeda.
--	---	---

¹⁸ Fauzia Tifany Dinnar, *“Pembuatan Akta Kuasa Mutlak sebagai Tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris”*, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 15

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta

Notaris pada umumnya berasal dari kata “*Notarius*” nama yang di kasih oleh orang-orang Romawi yang pada saat itu tugasnya menjalankan suatu pekerjaan menulis secara cepat pada masa itu. Pada awalnya, keberadaan notaris ialah suatu kebutuhan bangsa Eropa di Indonesia untuk upaya dalam membuat akta otentik khususnya di bidang perdagangan. Kemudian notaris keberadaanya dikalangan masyarakat Indonesia kian populer.

Keberadaanya sangat dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik untuk suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Oleh karena itu peraturan perundang-undangan mewajibkan suatu perbuatan hukum tertentu dibuat dalam bentuk akta otentik. Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh seorang notaris mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat, maka akta otentik adalah alat bukti yang sempurna. Maka dari itu tidak jarang berbagai peraturan perundang-undangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu dibuat dalam akta otentik.¹⁹

Notaris merupakan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang merupakan suatu jabatan terhormat yang telah diberikan oleh negara, yang berwenang untuk membuat akta-akta yang bersangkutan tentang perjanjian, tindakan serta

¹⁹ Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, ” *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*”, Cetakan Pertama, Perpustakaan Nasional RI, Jakarta 2013, hlm 3.

keputusan- keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan menghendaki agar supaya dinyatakan dalam surat autentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse*, Salinan dan kutipanya. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau juga dikecualikan untuk pejabat-pejabat lain yang dikhususkan oleh kewajibanya.

Dasarnya apa yang akan diperjanjikan dan dinyatakan dalam akta itu merupakan benar adanya, sama dengan yang diperjanjikan dan juga dinyatakan oleh para pihak, sebagai yang dilihat ataupun yang didengar oleh notaris, yang terpenting benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, atau identitas yang hadir serta tempat akta yang dibuat.²⁰

2. Dasar Hukum Notaris

Keberadaan Landasan Notaris di Indonesia terkandung di dalam Pasal 1868 BW yang menjelaskan akta autentik merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya. Selama kehadiran Pasal 1868 BW tersebut ada maka aksistensi notaris akan terus mendapat pengakuan dan senantiasa di butuhkan oleh masyarakat. Pejabat umum yang dimaksud oleh Pasal 1868 BW hanya seorang notaris, Jadi hingga saat ini tidak ada satupun Undang-Undang yang mengatur tentang pejabat umum selain Undang-Undang Jabatan Notaris.

²⁰ *Ibid*

Landasan yuridis tentang adanya keberadaan Notaris termuat dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dikatakan bahwa “Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu memperoleh perlindungan serta jaminan agar tercapainya kepastian hukum.”²¹ Landasan Yuridis pengaturan tentang Notaris, diantaranya adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseorangan Terbatas;
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2004 Tentang Jabatan Notaris; Pengaturan tentang Jabatan Notaris dituangkan dalam bentuk Undang-Undang karena terdapat masalah yang berlangsung pada Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, contohnya di laporkan ke penegak hukum oleh para pihak ataupun digugat. Dengan timbulnya masalah seperti itu, bahwa Notaris harus memperoleh perlindungan hukum dari negara, yang termuat dalam bentuk Undang-Undang.²²

3. Kode Etik Notaris

Ketentuan Pasal 83 ayat (1) UUJN Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai Organisasi Notaris dalam Kongres Luar Biasa yang berada di Bandung pada Tanggal 27 Januari 2005, telah menetapkan Kode Etik yang termuat dalam Pasal

²¹ Husni Thamrin, “*Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*”, Cetakan 11, Edisi Revisi, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm 73.

²² Salim HS, *Op.Cit*, hlm.36

13 Anggaran Dasar. Kode etik profesi notaris hanya diperuntukan bagi kalangan anggota organisasi notaris yang bersangkutan. Kode Etik adalah kaidah moral yang harus ditaati oleh setiap anggota perkumpulan agar menjaga kehormatan serta keluruhan Jabatan Notaris. Penegakkan Kode Etik Notaris ditegakkan oleh Dewan Kehormatan, sementara Pengurus perkumpulan dan/atau Dewan Kehormatan bekerja sama dan berkononor dinasi dengan Majelis Pengawas untuk melakukan upaya penegakan kode etik.²³

4. Akta Notaris dan Jenis-Jenis Akta Notaris

Akta notaris dikatakan sebagai akta autentik yang dibuat dihadapan atau oleh notaris yang telah mencapai syarat yang sudah ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Dan juga akta autentik memiliki pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris untuk alat bukti, harus dipastikan sesuai dengan aslinya, tidak perlu ditafsirkan lain, selain sesuai dengan akta tersebut serta harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta dan secara materil wajib mengikat pada para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerduta) untuk suatu perjanjian yang wajib ditepati oleh para pihak (*Pacta sun servanda*). Jadi perbedaan akta Notaris dengan akta autentik ialah akta Notaris sudah pasti autentik, tetapi akta autentik bisa juga akta Notaris.

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakankedua (Yogyakarta: UII Press, 2010)

Jenisnya Akta Notaris dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:²⁴

1) *Ambtelijk Actee* (Akta Relas atau Akta Pejabat)

Menurut Salim HS, Akta Relas merupakan surat tanda bukti yang dibuat Notaris mengenai apa yang dipandanginya, diperhatikan (dilihat) dan diketahuinya serta disaksikan yang terjadi suatu peristiwa atau perbuatan secara langsung.²⁵ Menurut DrMulyoto, SH, Mkn, Akta Relas merupakan akta yang dibuat oleh Notaris, sepenuhnya tanggung jawab oleh Notaris maka yang dijelaskan dalam akta itu apa yang dilihat, didengar, diputuskan lalu dirumuskan oleh Notaris dalam akta, Menghendaki para penghadap untuk dituliskan didalam akta. Tanggung Jawabnya lebih besar karena notaris yang merumuskan apa yang terjadi sampai keluarnya nomor akta.²⁶ Jadi bisa disimpulkan unsur dari akta relas ialah mempunyai surat tanda bukti, yang dilihat dan disaksikan, adanya peristiwa langsung.

Landasan Hukum akta relas di muat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan terdapat pada peraturan Perundang-Undangan yang lainnya.

²⁴ *Ibid*, hlm. 38

²⁵ A.A Andi Prayitno, “*Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*”, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm 69 dikutip dari Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2015

²⁶ Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cikrawala Media, 2011, hlm 10.

2) *Partij Actee* (Akta Para Pihak)

Akta para pihak merupakan jenis akta yang Sebagian besar diminta dan dibuat oleh Notaris serta PPAT, merupakan akta yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya. Menurut Salim HS, akta para pihak merupakan surat tanda bukti yang di buat di depan Notaris, yang menjelaskan pernyataan serta kehendak para pihak atau penghadap yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris.²⁷ Dan juga menurut Dr. Mulyoto SH, Mkn, akta yang dibuat dihadapan Notaris, Jadi Notaris hanya menuangkan apa yang dikendaki para pihak untuk dimuat di dalam akta.

Tanggung Jawab Notaris lebih ringan dari pada Akta Relas karena ikut kehendak para pihak.²⁸ Ketentuan mengenai akta para pihak dalam buku IV KUHPerdara tentang pembuktian dan Daluarsa (ada 24 Pasal, dimulai dari 1867-1894); Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (dalam Pasal 60 ayat (1) berkaitan dengan pencatatan akta dalam daftar akta); Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Terdapat dalam Pasal 1 ayat (7) berkaitan dengan konsep teoritis tentang akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dan Pasal 38 tentang bentuk akta autentik).

²⁷ Salim HS.

²⁸ Mulyoto, *Op.Cit*, hlm 9.

5. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian merupakan Obligatoir yang berisikan “Pengikatan” antara dua pihak atau lebih yang mengadakan perjanjian sehingga menjadi hukum perdata untuk pihak-pihak yang terikat. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menyebutkan bahwa persetujuan merupakan suatu perbuatan dengan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang lain atau lebih. Di dalam transaksi memuat unsur-unsur merundingkan, mengelola, Serta memproses sesuatu agar kemudian itu diputuskan. Transaksi di dasarkan pada suatu kausa (yang halal) dan hanya mungkin terjadi atas kesepakatan atau juga persetujuan para pihak. Di dalam suatu perjanjian selalu akan terlibat dua pihak atau juga lebih. Para pihak yang terlibat di suatu perjanjian tidak lepas dari identitasnya.²⁹

Objek transaksi artinya mengetahui latar belakang transaksi terutama untuk menentukan judul kontrak, Judul perjanjian menggambarkan dasar ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang bersangkutan. Pengetahuan wawasan serta pengalaman di butuhkan agar tidak menimbulkan kerugian. Contohnya Perjanjian jual beli dengan cicilan berbeda dengan perjanjian sewa beli. Dan juga dalam pokok-pokok perjanjian artinya menentukan pokok kepentingan para pihak yang diharapkan akan menjadi pokok dari suatu perjanjian. Pokok

²⁹ Herlien Budiono, *“Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan”* Cetakan ke II, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti 2013), hlm.243.

perjanjian tersebut harus bisa dirumuskan dengan diteliti dan juga akurat karena rumusan itu akan menentukan ketentuan pelaksanaannya. Penentuan hak serta kewajiban untuk para pihak harus bisa dipastikan secara seimbang, adil, serta masuk akal. Keadaan yang tidak sebanding dapat menyebabkan terjadinya keadaan yang merugikan dan juga tidak membawa manfaat bagi salah satu pihak.³⁰

Jual Beli menurut KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu suatu perjanjian timbal balik dimana pihak satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli juga menjelaskan bahwa dari satu pihak yang lain dinamakan membeli, artinya yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik. Barang yang akan menjadi objek perjanjian jual beli harus jelas, setidaknya memiliki wujud dan jumlahnya pada saat ia akan di serahkan hak miliknya kepada si pembeli. Maka dari itu, Jual beli sah menurut hukum, contohnya jual beli mengenai panen yang akan diterima pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.³¹

³⁰ *Ibid*, hlm.246.

³¹ Agus Pandoman, "Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris" Cetakan pertama, (Yogyakarta: penertbit PT. Raga Utama Kreasi, 2017) hlm.48.

F. Metode Penelitian

Agar penelitian ini berjalan dengan lancar dan juga memperoleh hasil yang bisa dipertanggung jawabkan, Oleh karena itu membutuhkan suatu metode penelitian tertentu. Metode digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek dan Subjek Penelitian

Penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Normatif yang berarti dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dan untuk menambah penelitian penulis melakukan wawancara.

Subjek Penelitian adalah pihak-pihak tertentu yang menjadi sasaran untuk memberikan informasi, Nara sumber adalah orang yang terkait dengan rangkaian fakta atau pihak-pihak yang bisa dimintai keterangan, dan pernyataan terkait dengan penelitian ini. Dalam Penelitian ini dibutuhkan sumber data, diantaranya:

- a). Bapak Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Notaris – PPAT
- b). Bapak Marten Biki, S.H.,M.Kn, Notaris - PPAT
- c). Ibu Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn, Notaris – PPAT
- d).Bapak Mohammad Zulfadly Adzhim (Staff Kantor Pertanahan
Kab.Gorontalo Utara

2. Jenis Data

Jenis Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder dan

Data Primer meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder serta Bahan Hukum Tersier.

a. Data Sekunder meliputi:

- 1). Undang-Undang Dasar RI 1945
- 2). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 4). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- 5). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 6). Buku-buku, Penelusuran internet, hasil penelitian (hukum) tesis, jurnal serta literatur-literatur yang relevan dan mendukung.

b). Data Primer

Data Primer diperoleh melalui penelitian lapangan, yang dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan bahan-bahan serta data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti melalui nara sumber yang dipilih. Peneliti di Kantor Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Gorontalo Utara, Jln. Kusnodampoyo no.76 Kec.Kwandang Desa.Monano, Alasan memilih di kabupaten Gorontalo Utara karena transaksi pengikatan jual beli tanah di Gorut cukup tinggi dan kasusnya tersebut yang menangani notaris yang berkedudukan di gorut.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Dilakukan dengan cara studi kepustakaan, penulis mempelajari berbagai literatur yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis melakukan inventarisasi terhadap bahan- bahan hukum yang diperlukan, seperti bahan-bahan primer, bahan- bahan sekunder, bahan-bahan tersier yang terkait tentang Akibat Hukum terhadap Perjanjian pembatalan PPJB serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

b. Wawancara

Pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara dengan tanya jawab yang dilakukan secara langsung dengan narasumber serta studi Pustaka untuk memperoleh data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Tipe wawancara yang dipilih adalah wawancara terarah (*directive interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun berbentuk daftar pertanyaan yang rinci dan terstruktur untuk mendapatkan jawaban secara lisan berupa penjelasan yang terurai dari subyek penelitian.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini memberikan penelitian yang bertumpu pada pandangan, gagasan, dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan.

4. Analisis Penelitian

Dalam Penulisan ini menggunakan Teknik analisis penelitian kualitatif. Data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka, tetapi banyak berupa narasi, dokumen tertulis.

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan ini guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi kedalam sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan kerangka/sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bagian bab ini akan menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Akibat hukum terhadap pembatalan PPJB serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan (Studi kasus tanah di Daerah Gorontalo Utara)

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Akibat hukum terhadap pembatalan PPJB serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini memuat tentang kesimpulan dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran yang sekiranya bagi pihak yang terlebih dalam permasalahan pada penelitian ini.

BAB II

**KAJIAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN ATAU KONTRAK,
PERJANJIAN JUAL BELI, DAN KEWENANGAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN PPJB**

A. Pengertian Perjanjian atau Kontrak

Indonesia berdasarkan Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang di terjemahkan ke dalam ketentuan KUHPerdara, dalam jual beli adalah suatu akad yang mengikat antara penjual dan pembeli. Pembeli berjanji untuk menyerahkan barang yang disepakati bersama, dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang yang disepakati. Maka, Jual beli merupakan suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati bersama dalam bentuk uang.³²

Hukum Romawi, Jual beli (*emptio vendition*) dimaknai sebagai perjanjian antara dua pihak, pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut. Sedangkan di dalam Hukum Perancis merupakan suatu perjanjian untuk mengadakan perjanjian jual beli. Sistem Burgerlijk Wetboek tidak mengenal perjanjian demikian karena apabila para pihak telah sepakat tentang barang dan harga, maka

³² Ridwan Khairandy, Perjanjian Jual beli, (FH UII Press:yogyakarta, 2016) hlm 3.

sudah ada perjanjian jual beli.³³

Perjanjian (*Verbinten*) yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Perjanjian sebagai hubungan hukum (*verbintennis*) yaitu berkaitan dengan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri telah diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya.³⁴

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Prof. Subektif menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari hubungan itu dinamakan perikatan, perjanjian yang dilakukan melahirkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau

³³ *Ibid.*

³⁴ M. Yahya Harapah, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm.

kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³⁵ Sedangkan Menurut R Wirjono Prodjodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.³⁶

Pasal 1313 KUHPerdota, unsur-unsur yang terkandung dalam definisi perjanjian adalah:

1. Perbuatan Perjanjian merupakan suatu perbuatan, yaitu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum.
2. Satu orang atau lebih dalam perjanjian, minimal harus ada dua pihak, yaitu satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri.
3. Mengikatkan diri Para pihak dalam perjanjian saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.
4. Satu orang atau lebih sama seperti point kedua, dalam perjanjian minimal harus ada dua pihak, yaitu satu orang atau lebih yang terikat oleh perjanjian tersebut.

Keempat unsur tersebut harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum.³⁷

Definisi jual beli bisa ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli

³⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm. 1.

³⁶ Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, (Bandung: PT. Sumur, 1981), hlm. 9.

³⁷ Pasal 1313 KUHPerdota.

2. Ada barang yang ditransaksikan
3. Ada harga dan
4. Ada pembayaran dalam bentuk uang.³⁸

Unsur-unsur perjanjian, Pada dasarnya para pihak bebas mengatur dan bebas menentukan sendiri isi dari kontraknya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Unsur-unsur yang ada dalam suatu kontrak sendiri dapat diklasifikasikan sebagai berikut.³⁹

- 1) Unsur *Essensialia*; Unsur utama dari suatu perjanjian. Yang wajib ada jika unsur ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian. Demikian yang dimaksud ialah hal yang akan menjadi prestasi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Contohnya soal “harga” pada suatu perjanjian Jual Beli.
- 2) Unsur *Naturalia*; Unsur ini adalah suatu perjanjian yang mempunyai sifat “dianggap ada” tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian. Maka dapat ditemukan dalam Pasal 1476 KUHPerdota.
- 3) Unsur *Accidentalialia*; Unsur ini adalah bagian dari suatu perjanjian yang tidak mendapat pengaturan dalam hukum namun diserahkan kepada para pihak untuk mengaturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

³⁸ Ridwan Khairandy, Perjanjian Jual beli, (FH UII Press:yogyakarta, 2016) hlm 7.

³⁹ *Ibid*, hlm.68.

Bagian dari perjanjian yang memiliki ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang akan melakukan perjanjian.

Suatu bentuk perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, dengan demikian perjanjian bisa dibuat secara lisan maupun tulisan. Perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak, apabila pihak-pihak mengalami perselisihan dalam suatu perjanjian⁴⁰. Perjanjian secara lisan merupakan suatu bentuk perjanjian yang paling sederhana, karena hanya dengan mengucapkan janji perjanjian bisa terbentuk. Biasanya dilakukan didalam kehidupan sehari-hari antara para pihak dalam hubungan yang bersifat sederhana.

Perjanjian secara tertulis dimana disebut dengan istilah kontrak, Perjanjian tertulis atau yang disebut dengan kontrak dibuat dalam bentuk akta yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu: Akta Otentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUHP Perdata). Keistimewaan yang terdapat dalam akta merupakan suatu bentuk alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya). Yang kedua Akta di Bawah tangan, adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dengan disertai pembubuhan tanda tangan sebagai bukti persetujuan (kesepakatan) dihadapan para saksi, tanpa melalui bantuan pejabat umum.

⁴⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika,2021), hlm. 43.

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian mempunyai syarat-syarat yang dimana memiliki dasar agar suatu perjanjian tersebut sah dan bersifat mengikat. Syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Maka dari itu, perlu dipahami agar supaya tercipta sebuah perjanjian yang sah. Terdapat empat syarat agar suatu perjanjian dikatakan sah yang dijelaskan dalam Pasal 1320 :

a) Kesepakatan

Kesepakatan dari kedua belah pihak yang akan mengikatkan dirinya, artinya kesepakatan yang dimaksud harus terdapat kesesuaian antara kehendak serta pernyataan dari para pihak. Kesepakatan akan menjadi tidak terpenuhi apabila berdasarkan Pasal 1321 KUHPerduta, dimana adanya paksaan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*) yang dimana telah dijelaskan dalam. Apabila kesepakatan muncul dikarenakan adanya paksaan, kekeliruan ataupun kekhilafan maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan, Maka dari itu, kesepakatan ini adalah salah satu syarat subjektif untuk sahnya suatu perjanjian.⁴¹

Kata sepakat yang berada dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu timbul, serta mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata

⁴¹ Hetty Hassanah, Aspek Hukum Perdata di Indonesia, (Yogyakarta: Deepublish,2014), hlm. 66.

sepakat, KUHPerdata sendiri tidak mengaturnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan perseolan sebagai berikut:⁴²

1. Teori Kehendak (*wilstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi mana kala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.

2. Teori Kepercayaan (*Vetrouwenstheorie*)

Teori kepercayaan, kata sepakat dalam perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara obyektif oleh pihak yang lainnya.

3. Teori Ucapan (*uitingstherie*)

Teori ini dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Jika dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4. Teori Pengiriman (*verzenuingstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat jawaban kepada kreditur. Jika pengiriman dilakukan lewat pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel oleh kantor pos.

⁴² Wibowo T, Tunardy, "Teori-teori yang digunakan untuk menentukan terjadinya kesepakatan" dikutip dari Teori-Teori yang Digunakan Untuk Menentukan Terjadinya Kesepakatan - Jurnal Hukum.

5. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur menerima kemudian membaca surat jawaban dari debitur, karena saat itu dia mengetahui kehendak dari debitur.

6. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima tawarannya.

Setelah mengetahui waktu terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud.

b) Kecakapan Bertindak

Kecakapan adalah syarat umum agar supaya para pihak dapat melaksanakan perbuatan hukum yang sah. Setiap orang merupakan cakap dalam membuat perjanjian, kecuali dari Undang-undang dinyatakan tidak cakap dalam Pasal 1329 KUHPerdara. Dijelaskan Pasal 1330 KUHPerdara, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum berumur 21 tahun dinyatakan belum dewasa dan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

3) Orang Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidak cakapan ini merupakan bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui putusan pengadilan.

c) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang berhubungan dengan objek perjanjian dimana harus jelas dan dapat ditentukan, ialah benda yang bisa diperdagangkan berdasarkan Pasal 1332 KUHPerdara. Dalam Pasal 1333 KUHPerdara, benda yang akan menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu atau setidaknya harus ditentukan atau dijelaskan jenisnya. Objek tertentu itu bisa berupa benda, yang sekarang ada dan juga nanti akan ada, kecuali benda warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdara. Perjanjian didalam objeknya melanggar ketentuan yang berlaku, sebagai syarat objektif agar sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti sejak awalnya perjanjian dianggap tidak pernah ada maka tidak ada dasar untuk saling menuntut.⁴³

d) Sebab (Kausa) yang halal

Suatu sebab yang halal adalah suatu syarat yang objektif juga untuk sahnya suatu perjanjian. Kata “sebab” didalam bahasa latin artinya causa, yang berkaitan dengan isi dari perjanjian dengan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, serta

⁴³ *Ibid*, hlm.68.

undang-undang (Pasal 1337 KUHPerdara). Ketentuan tersebut tidak memperhatikan apa yang akan menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian dengan syarat tidak melanggar Pasal 1337 KUPerdara, yang perlu diperhatikan yaitu isi dari suatu perjanjian yang akan menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa adanya sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab terlarang, tidak memiliki atau mempunyai kekuatan hukum.

C. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian telah diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdara meyakini system terbuka dan mengandung asas kebebasan berkontrak. Selain asas kebebasan berkontrak ada beberapa asas dimana perjanjian para pihak harus saling berpegangan pada asas-asas berikut berdasarkan makna yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Asas-asas hukum yang perlu didiamati oleh para pihak dalam pelaksanaan dan pembuatan perjanjian yaitu sebagai berikut:

a) Asas Konsensual (Persetujuan Kehendak)

Konsensual, yaitu berasal dari bahasa latin “*consensus*”, yang artinya sepakat.⁴⁴

Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir sejak ada kata sepakat atau persetujuan kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁴⁵

Asas ini sama dengan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, unsur

⁴⁴ Budiman NPD Sinaga, Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari perspektif Sekertaris, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2009), hlm. 15.

⁴⁵ Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, (Yogyakarta: FH UII Press,2013), hlm.90

pertama yang ada dalam pasal ini dijelaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, mempunyai makna bahwa perjanjian itu disebut sah apabila sudah ada kata sepakat oleh kedua belah pihak atau dalam arti hal tersebut sudah timbul akibat hukum setelah kata sepakat atau tidaknya hanya dapat secara lisan, dimana terdapat perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis dengan maksud untuk sebagai alat bukti pelengkap dari pada yang diperjanjikan.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan kontrak, suatu asas yang lahir pada zaman tersebar aliran *laissez faire* yang dalam bidang ekonomi dipelopori oleh Adam Smith, guna mencegah campur tangan pemerintah yang berlebihan, dan merupakan wujud pemujaan terhadap paham individualisme.⁴⁶

Hukum yang berada di Indonesia memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum serta kesusialaan.⁴⁷ Asas ini berdasarkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yaitu “*semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Asas kebebasan kontrak merupakan suatu asas

⁴⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. PascaSarjana Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2003. hlm. 42.

⁴⁷ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: 2020) hlm. 9.

yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu secara lisan maupun tulisan.
- 5) Kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa para pihak yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya.

c) Asas *Pacta Sunt Servanda* (Kepastian Hukum)

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan suatu perjanjian menjadi hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga harus mematuhi segala yang tercantum di dalam Perjanjian.⁴⁸ Asas ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberi pengaturan bahwa suatu perjanjian yang sudah dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang penuh serta mengikat untuk para pihak.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, Yaitu: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik adalah asas yang harus dilandasi hubungan para pihak, yang berarti didalam pembuatan serta pelaksanaan perjanjian harus jujur, saling percaya antara sama

⁴⁸ *Ibid.*

lain dan juga salin terbuka. Tidak bisa mempunyai maksud untuk melakukan tipu daya atau juga menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya. Maka dari itu, suatu perjanjian antara para pihak harus landasi pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.

e) Asas Obligatoir

Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian telah dibuat jadi para pihak adalah terikat atau janji itu mengikat, tetapi keterkaitannya tersebut hanya saja sebatas munculnya hak dan kewajiban bagi masing-masing. Sehingga untuk pemenuhan prestasinya belum dapat dilakukan, karena kontrak kebendaannya belum terjadi dalam perjanjian kebendaan atau yang dikenal dengan istilah penyerahan (*levering*).⁴⁹

f) Asas berlakunya suatu perjanjian

Hakikatnya semua perjanjian itu berlaku terhadap mereka yang membuatnya tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi: "Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk diri sendiri" Serta ditambah Pasal 1340 KUHPerdara bahwa "perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.

⁴⁹ Munir Fuady, Op. Cit., hlm. 13.

D. Perjanjian Jual Beli

Jual beli dalam Hukum perjanjian Indonesia diambil dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum romawi. Dalam hukum romawi istilah jual beli merupakan *emptio vendito*. *Emptio* bermakna membeli, kemudian *vendition* bermakna sebagai menjual. Maka dari istilah ini bisa dilihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.⁵⁰

Jual Beli dalam Sistem Common Law dikenal dengan istilah *sale*. Dengan istilah ini terkesan bahwa jual beli dalam sistem Common Law lebih menonjolkan aspek jualnya atau lebih menonjolkan tindakan atau perbuatan penjualannya. Hal yang sama juga dianut hukum Perjanjian Perancis, dalam bahasa perancis digunakan istilah *vente* yang berarti pembelian.⁵¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang biasa disebut dengan PPJB merupakan perjanjian yang timbul akibat adanya jual beli tanah/bangunan yang masih dalam tahap perencanaan pembangunan sehingga timbul perjanjian jual beli pendahuluan. PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda

⁵⁰ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (FH UII Press: Yogyakarta, 2016) hlm.1

⁵¹ Ibid.

kepada pihak lain.⁵²

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disebut dengan (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUHPerdara telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam Pasal 1870 KUHPerdara menjelaskan bahwa “ *Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris- ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*”.

PPJB terdapat syarat sah yang tertuang juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Perjanjian pengikatan jual-beli adalah sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya didalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan tertuang janji-janji dari para pihak yang mengandung syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang apabila semua syarat tersebut ataupun ketentuan tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan. Akan

⁵² Made Ara Denara Asia Amasangsa, Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa terjadi membutuhkan waktu yang lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).⁵³

PPJB biasanya akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB dihadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan barang bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.⁵⁴

Jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerduta mendefinisikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian didalam Pasal 1457 KUHPerduta, jual beli termasuk perjanjian. Dalam perbuatan dan hubungan hukum jual beli terdapat adanya peralihan hak atas tanah, satu pihak menyerahkan kebendaan dalam hal ini tanah dan pihak lainnya membayar atas objek perjanjian.

Perjanjian Jual Beli adalah salah satu bentuk dari perjanjian nominat yaitu merupakan perjanjian yang ada dan diatur dalam KUHPerduta. Perjanjian jual beli

⁵³ Rahmat Ramadhani, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol. 3 No.1, Februari 2022. Hlm. 48.

⁵⁴ Alusianto Hamonangan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah atau Bangunan*, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2, Juli 2021: 239-255,hlm.240.

diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1450 KUHPerdota.⁵⁵ Batasan pengertian Perjanjian jual-beli terdapat dalam Pasal 1457 yang berbunyi: “*Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*”.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang, sesuai dengan yang sudah disepakati bersama. Jadi unsur yang mutlak harus ada pada suatu perjanjian jual beli adanya.⁵⁶

1. Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli ;
2. Ada objek perjanjian berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan uang.

Istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.⁵⁷

PPJB saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya PPJB itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah

⁵⁵ Evi Ariyani, Hukum perjanjian, (Salatiga: Penerbit Ombak 2013), hlm. 31.

⁵⁶ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989), hlm. 115.

⁵⁷ Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, hlm. 1.

pihak mengenai barang dan harga barang yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

PPJB merupakan perikatan bersyarat dan perjanjian pendahuluan. Dimana PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk mempersiapkan perjanjian pokok, yang didalam perjanjian pendahuluan sudah terdapat kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian pokok, serta termasuk perikatan bersyarat yang diatur dalam Pasal 1253 KUHPerdara yang bunyi adalah:

”Suatu Perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadi peristiwa tersebut.

Perikatan dikatakan bersyarat adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut, Akan dijelaskan lebih lanjut mengenai syarat menanggihkan dan syarat membatalkan.⁵⁸

⁵⁸ Famie Utari, Haifa Hasna, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tidak terlaksanakannya akta jual beli akibat penolakan dari Sebagian ahli waris pihak penjual berdasarkan kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Vol. 1, No. 2, Mei 2020. hlm.9.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah diatur dengan menggunakan istilah PPJB yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pasal 1 angka 10 menyebutkan, Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku Pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli.⁵⁹

Jual beli para pihak sering membuat perjanjian pendahuluan untuk mengikat kehendak dan kesepakatan yang berkepentingan, perjanjian tersebut biasa disebut perikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT harus sudah dilunasi harga jual belinya. Maupun adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat hak atas tanahnya sedang dalam penyelesaian balik nama di BPN, tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak atas tanah tersebut.⁶⁰ Untuk mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah

⁵⁹ I Made Pria Dharsana, *Op.Cit*

⁶⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti), 2016, hlm. 270.

suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya ⁶¹

PPJB yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah atau bangunan memang tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Karena itu, PPJB sebenarnya hanyalah ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan atau akta non-otentik. Akta non-otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, dengan tidak melibatkan Notaris. Meski demikian, saat ini Masyarakat sudah banyak yang membuat perjanjian tersebut dihadapan notaris.

Pengikatan akta perjanjian jual beli (Tanah dan Bangunan) dalam praktiknya dimuat dalam bentuk suatu akta otentik sebagai langkah awal menjaga komitmen untuk melakukan peralihan hak dalam bentuk Akta jual beli, meskipun pada hakikatnya bentuk akta perjanjian jual beli tersebut tidak ada didalam KUHPdata, namun perkembangan kebutuhan Masyarakat mengharuskan perjanjian tersebut lahir dengan asas kebebasan berkontrak.

Pengikatan akta perjanjian jual beli dibuat secara otentik yang bertujuan agar memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak. Lewat notaris para pihak dapat merumuskan isi klausula sesuai kepentingan dalam Pengikatan akta perjanjian jual beli. Akan tetapi, pada prosesnya pengikatan akta perjanjian jual beli

⁶¹ *Ibid.*

tidak selalu berjalan dengan baik dilakukan oleh para pihak ataupun melalui putusan pengadilan sehingga mempunyai dampak secara yuridis.

Pengikatan akta perjanjian jual beli (PPJB) yang dilakukan notaris dilakukan tanpa kehadiran para saksi merupakan praktik yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu minimal 2 (dua) orang saksi. Maka dari itu, notaris pada saat melaksanakan pengikatan perjanjian mengesampingkan Pasal 40 ayat 1 yang mensyaratkan hadirnya para saksi dihadapan notaris sedangkan penekanan mengenai akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara.

PPJB terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas, PPJB lunas merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli sudah melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan pembeli diberikan kuasa mutlak untuk menjamin terlaksananya hak-hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan hak tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, perjanjian ini juga tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan menurun kepada ahli waris masing-masing pihak.⁶²

a) PPJB Lunas

- Terdapat Klausula kuasa
- Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-

⁶² *Ibid.*

sebab apapun

- Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

Sedangkan PPJB tidak lunas merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli belum melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan didalam perjanjian itu terdapat klausula yang mengatur apabila proses jual-beli tersebut sampai batal ditengah jalan karena kondisi apapun.⁶³

b) PPJB tidak lunas

- Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Jika PPJB Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PPJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuatkan Akta Jual Beli untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuatnya dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan didalamnya.

Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila

⁶³ *Ibid.*

dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin. Kemudian, dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak dihadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk kedalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna.

PPJB sebelum AJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang (developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Maka dari itu, harus diperhatikan dalam PPJB, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB.

PPJB yang telah ditandatangani oleh semua pihak dihadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk kedalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) prespektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:

- a. Penjual

PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang sudah disepakati. Serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB, penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan

penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek.

b. Pembeli

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik Kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut.

Akta PPJB adalah jenis "*Partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak dihadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus disebutkan dalam akta PPJB, maka dari itu akan timbul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

Faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi

oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang sudah diperjanjikan para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam pembayaran pajak dan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB.

Pembeli juga mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan ditempat pada waktu penyerahan benda itu. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Berakhirnya suatu perikatan dapat disebabkan oleh kebatalan atau pembatalan. Bahwa telah diketahui untuk suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang dimana mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian dengan mana terbagi atas syarat sah subjektif dan syarat sah objektif. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut diatas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan

atau pembatalan⁶⁴.

Ketentuan Pasal 1320 angka 3 dan 4 KUHPerdato dalam hal musnahnya barang (Suatu hal tertentu/objek) dan tidak adanya suatu sebab yang halal sebagai bentuk hapusnya perikatan, jadi hal tersebut berkaitan dengan syarat sah objektif dari suatu perjanjian. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat pihak manapun.⁶⁵

Perjanjian yang batal secara mutlak dapat terjadi, jika syarat objektif suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT, tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*)⁶⁶.

Ketentuan Pasal 1320 angka 1 dan 2 KUHPerdato, memberikan alasan kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk dapat dibatalkan perjanjian yang telah dibuat

⁶⁴ Pasal 1320 KUHPerdato

⁶⁵ Pasal 1320 KUHPerdato

⁶⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, FH Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm. 203.

olehnya, maka hal tersebut berkaitan dengan syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Bahwa perjanjian dapat dibatalkan dalam hal sebagai berikut: Tidak terjadi kesepakatan baik dari pada pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian. Kekhilafan, paksaan atau penipuan diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai 1328 KUHPerduta.⁶⁷

Kondisi di atas jika terjadi maka hak untuk meminta pembatalan perjanjian ialah pada saat ia mengetahui telah terjadinya keikhilafan, paksaan atau penipuan pada dirinya, Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam perbuatan atau hubungan hukum (dilihat lebih lanjut Pasal 1330 dan 1331 KUHPerduta), dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Dalam hal ketidakcakapan, maka setelah pihak yang tidak cakap tersebut menjadi cakap atau oleh wakilnya yang sah adalah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.

Keadaan diatas tersebut, apabila telah terjadi maka artinya perikatan yang telah lahir dari suatu perjanjian dapat batal demi hukum, Ketentuan mengenai hak untuk mengajukan pembatalan sendiri telah diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan 1450 KUHPerduta. Pasal 1446 ayat 1 KUHPerduta menyatakan “*semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada dibawah pengampuan adalah batal demi hukum dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari*

⁶⁷ Pasal 1321-1328 KUHPerduta

salah satu pihak, harus dinyatakan batal (dibatalkan), semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau karena pengampuannya”⁶⁸.

Akibat terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian yaitu apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperoleh maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melakukan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian itu terjadi⁶⁹

E. Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB

Notaris berasal dari Bahasa latin yaitu kata “notarius”, yang diberikan kepada orang romawi yang memiliki tugas menulis ataupun orang yang bertugas untuk

⁶⁸ Ibid, hlm. 50.

⁶⁹ Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L., *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian apabila terjadi Pembatalan Perjanjian*, Jurnal: Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

membuat catatan pada masa itu. Notaris yaitu sebuah profesi untuk seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh pemerintah untuk melakukan hal-hal hukum, khususnya sebagai sanksi penandatanganan pada dokumen, maka profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*officium nobile*).

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum. Khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat public yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.⁷⁰

Notaris menurut hukum civil law yaitu notaris adalah pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik terhadap semua perbuatan atau pun keputusan yang diwajibkan oleh perundang-undangan umum agar dikehendaki terhadap yang berkepentingan agar hal tersebut dinyatakan dalam surat otentik, dimana menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, kutipan-kutipannya dan Salinan-salinanya, semua hal itu sepanjang perbuatan akta itu oleh peraturan umum tidak juga dikecualikan kepada pejabat maupun orang lain.⁷¹

Tindakan yang berada di dalam pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh lewat tiga sumber, yaitu: ⁷²

⁷⁰ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33.

⁷¹ Ihdina nida marbun, Dinda Anwar, *Tanggung Jawab Notaris*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2019, hlm. 4.

⁷² Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoedheid)*, Dalam Pro Justitia Tahun XVI No.1 Januari 1998, hlm.94

a. Atribusi

Atribusi yaitu wewenang yang akan membuat Keputusan langsung bersumber pada undang-undang dalam arti materil. kewenangan atribusi sendiri timbul dari kewenangan yang baru dimana sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki organ ataupun lembaga lain yang bersangkutan.

b. Delegasi

Delegasi adalah pemberian atau penyerahan wewenang dalam membuat Keputusan untuk pejabat pemerintahan kepada pihak lain. Maksud dari kata pemberian atau penyerahan artinya terdapat perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*).

c. Mandat

Mandat merupakan sebagai suatu penyerahan atau pelimpahan wewenang untuk bawahan. Pelimpahan tersebut yaitu berarti memberikan wewenang kepada bawahan agar supaya membuat keputusan atas nama pejabat yang akan memberi mandat. Tanggung jawab tidak berpindah kepada mandataris, melainkan tanggung jawab tetap berada pada pihak atau ditangan pemberi mandat. Maka dari itu, akibat hukum yang muncul oleh adanya keputusan yang akan dibuat oleh mandataris yaitu tanggung jawab pemberi mandate. Dalam konsep suatu hukum publik, wewenang terdiri atas tiga komponen yaitu: dasar hukum, pengaruh, dan konformitas hukum.

Notaris untuk melaksanakan tugasnya didasari oleh peraturan perundang-undangan yang sering disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2

Tahun 2014 jo UU Nomor 30 Tahun 2004. Dalam ketentuan Peraturan Jabatan Notaris maupun Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tersebut pada intinya menyatakan bahwa tugas utama seorang notaris yaitu membuat akta-akta otentik Dalam Pasal 1870 KUHPerdara dijelaskan bahwa akta otentik memberi perjanjian yang mutlak untuk para pihak yang membuatnya.⁷³

Kewenangan notaris sangat jelas diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perjanjian, perubahan serta penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain⁷⁴

Kewenangan notaris dalam melaksanakan jabatannya ialah membuat akta otentik merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi, yang secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *jo*. Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa

⁷³ Erina Permatasari dan Lathifah Hanim, *Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas melalui sistem online*, Jurnal Akta, Vol.3, September 2017.

⁷⁴ Rosnidar Sembiring, *Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁷⁵

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi Masyarakat secara keseluruhan.

Notaris merupakan pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal terkait pelayanan hukum kepada Masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik terkait keperdataan. Keberadaan Notaris adalah untuk melayani kepentingan umum.⁷⁶

Notaris sebagai pejabat publik, dimana mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik, dimana publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang

⁷⁵ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁷⁶ *Ibid*

terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁷⁷

Tugas utama notaris yaitu membuat akta otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya⁷⁸. Suatu pemberian atau adanya suatu kewenangan selalu diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab. Dimana notaris diberi kewenangan membuat suatu akta otentik, oleh karena itu notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar akta yang sudah dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik. Adapun yang menjadi kewenangan notaris, yaitu:

a). Kewenangan umum

Wewenang yang harus dimiliki oleh seorang notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik. Dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta secara umum. Kewenangan tersebut meliputi:

(1) Notaris berwenang untuk membuat akta otentik terhadap semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan didalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan

⁷⁷ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, (Bandung: Refika Aditama, 2008) hlm. 31.

⁷⁸ Supriadi, Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hlm. 37.

akta, pembuatan grosse, salinan dan kutipan akta.

Dalam hal ini disebutkan sebagai kewenangan umum notaris dengan Batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta yang dibuat.⁷⁹

b). Kewenangan Khusus

Kewenangan notaris dilihat dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus.
2. Membubukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus.
3. Membuat Salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

bersangkutan

4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
7. Membuat akta risalah lelang.⁸⁰

c). Kewenangan yang akan ditentukan kemudian

Pasal 15 ayat 3 UUJN yang dimaksud dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian merupakan wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Wewenang notaris yang akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Batasan mengenai apa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan ini dapat dilihat dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa: yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan perwakilan rakyat bersama pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang mengikat secara umum.⁸¹

Akta otentik merupakan produk akhir dari notaris pada hakikatnya mengandung atau memuat kebenaran formal sesuai dengan kehendak dari pihak yang

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁸¹ Habib Adjie, op. cit, hlm. 82.

berkepentingan kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban dalam memasukan keterangan dan pernyataan terhadap perbuatan hukum yang memuat benar-benar sudah dipahami atau dimengerti serta sesuai dengan kehendak para pihak, dengan membacakan akta kepada para pihak, menjelaskan peraturan perundang-undangan mengenai penandatanganan akta. Sehingga para pihak dapat dengan mudah memahami isi dari akta dan bebas menyetujui atau tidak akta notaris yang akan ditandatangani.

Menurut Hans Kalsen mengenai suatu kewajiban hukum yaitu tanggung jawab. Seseorang dapat dikatakan memiliki tanggung jawab secara hukum mengenai suatu perbuatan tertentu ialah bahwa seseorang tersebut dapat dikenakan sanksi atas perbuatan yang berlawanan dengan norma. *Liability* yaitu istilah hukum secara luas yang menunjuk pada karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* merujuk pada pertanggung jawaban hukum, yakni tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.⁸²

a. Kewajiban Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diciptakan negara sebagai implementasi dari negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyat yang merupakan jabatan yang istimewa, luhur, terhormat dan bermartabat karena secara khusus diatur dengan undang-undang tersendiri mengenai jabatan tersebut.

Notaris pada dasarnya harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada

⁸² *Ibid*, hlm. 336.

Masyarakat yang memerlukan bukti akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik tentunya memiliki kewajiban yang harus dijalankan dan tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUJN yaitu sebagai berikut:

- a. Bertindak Amanah, jujur, saksama, tidak berpihak, mandiri dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- c. Meletakkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d. Mengeluarkan grosse akta, Salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h. Membuat daftar dari akta proses terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat

berharga.

- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- l. Mempunyai cap atau stemple yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.
- n. Menerima magang calon notaris.⁸³

b. Larangan Notaris

Selain kewajiban yang harus dikerjakan oleh seorang notaris, terdapat pula larangan bagi seorang notaris. Larangan bagi seorang notaris sebagai berikut:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa

⁸³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris.

alasan yang sah.

- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah dan/atau pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi notaris pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.⁸⁴

Apabila seorang notaris melanggar larangan yang tersebut dalam pasal 17 UUJN tersebut di atas maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi sebagai berikut:

- 1) Peringatan tertulis
- 2) Pemberhentian sementara
- 3) Pemberhentian dengan hormat.

⁸⁴ *Ibid.*

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PPJB SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN

A. Akibat Hukum terhadap pembatalan PPJB

Pembatalan (dapat dibatalkan) adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh peraturan perundang-undangan menuntut seperti itu. Sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka eksistensi kontrak sama dengan batal demi hukum.⁸⁵

Kontrak yang bersangkutan tidak memenuhi syarat sahnya kontrak yang bersifat subjektif, kontrak yang masuk dalam kualifikasi dapat dibatalkan. Karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat perjanjian atau kontrak, ini disebut sebagai persyaratan subjektif. Kecakapan untuk mencapai kesepakatan dan perjanjian terkait dengan persyaratan objektif ini.⁸⁶

1. Dapat dibatalkan karena mengandung cacat kehendak

Kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat kontrak. Cacat kehendak merupakan kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Dalam praktik, sering ditemui kesepakatan yang diperoleh merupakan hasil dari paksaan, penipuan, kekeliruan, dan juga penyalahgunaan keadaan.

⁸⁵ Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, hlm. 506

⁸⁶ *Ibid.*

Ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara dikenal empat cacat kehendak, yakni:

1. Paksaan
 2. Kekhilafan
 3. Penipuan,dan
 4. Penyalahgunaan keadaan
2. Dapat Dibatalkan Karena Dibuat oleh Orang yang Tidak Cakap melakukan Tindakan Hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang berbunyi ”setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”. Orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap,dilarang melakukan tindakan hukum termasuk membuat perjanjian.

Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa ”Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Akibat Hukum bagi perikatan yang ditimbulkan dari perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum, diatur dalam Pasal 1446 yang menyatakan bahwa :

- 1). Semua perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah dapat dibatalkan

hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

Perjanjian tidak hanya berkaitan dengan segala sesuatu yang dengan tegas diperjanjikan, namun juga mengenai hal-hal yang menurut sifat dari persetujuan itu sendiri yang bisa dituntut atas dasar keadilan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUHPerduta). Syarat dan ketentuan yang terkandung didalam suatu perjanjian, meskipun tidak dicantumkan secara jelas dan tegas tetapi apabila telah menjadi suatu kebiasaan maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian tersebut⁸⁷

Siapa yang melakukan wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum. Wanprestasi merupakan ungkapan yang digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan hukum yang mengatur suatu kealpaan yang antara lain memuat ingkar janji atau cidera janji.⁸⁸

Seorang telah diperjanjikan secara tegas tetapi masih kurang dari prestasi yang dipersyaratkan, maka bisa dikatakan bahwa debitur adalah seorang wanprestasi. Atas wanprestasi yang telah dilakukan, terhadap sanksi-sanksi dapat dilihat seperti yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerduta.⁸⁹

Kesepakatan awal tetapi di pertengahan di batalkan secara sepihak akan mendapatkan sanksi sebagai akibat dari wanprestasi hukum. Bentuk awal sanksi adalah

⁸⁷ Pasal 1339 KUHPerduta.

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Pasal 1243 KUHPerduta.

ganti rugi. Ganti rugi sendiri mengandung tiga unsur yang berbeda, yaitu biaya, rugi, serta bunga. Setiap pengeluaran atau ongkos yang telah diberikan merupakan biaya terbesar bagi setiap pembelinya.⁹⁰

Pasal 1266 KUHPerdara, syarat batal selalu disebutkan dalam perjanjian, sehingga ketika pemegang kekuasaan tunggal gagal untuk mengurangi perjanjian, perjanjian berubah menjadi permasalahan. Maka "bahwa dalam hal wanprestasi pembatalan perjanjian harus dimintakan kepengadilan dan hakim melalui putusan pengadilan dapat menentukan jenis-jenis ganti rugi bagi para pihak. Salah satu syarat yang penting dalam ingkar janji adalah syarat batal".⁹¹

Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian. Itikad baik atau kejujuran merupakan faktor utama atau faktor terpenting dalam hukum-hukum perjanjian.

Pasal 1247 KUHPerdara menjelaskan bahwa "Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya".⁹²

Pasal 1248 KUHPerdara kemudian juga menyebutkan hal yang sama mengenai

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Pasal 1266 KUHPerdara.

⁹² Pasal 1247 KUHPerdara.

tentang tipu daya, yaitu ” Bahkan jika hal tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi serta bunga sekedar untuk kerugian yang dideritanya oleh diberutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan.⁹³

Kesepakatan dalam perjanjian dianggap sudah terjadi apabila salah satu pihak sudah menyanggupi atau menerima tawaran yang dilakukan oleh pihak yang lainnya. Dalam sebuah Kontrak yang sudah dibuat tidak serta merta bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya kesepakatan atau persetujuan dari pihak yang lainnya.

Perjanjian Jual Beli tanah dapat diartikan sebagai sebuah perjanjian dimana para pihaknya menyepakati perpindahan hak milik melalui jual beli tanah, namun jika dalam proses jual beli itu sendiri masih terdapat beberapa syarat yang belum terpenuhi atau belum lengkap, maka hal tersebut seringkali disiasati dengan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dibuat dihadapan notaris yang berada diwilayah itu sendiri.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah bisa di kategorikan ke dalam Perikatan bersyarat. Ini dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menjelaskan : ”Perikatan merupakan bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”. Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan

⁹³ Pasal 1248 KUHPerdara.

murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat.

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

1. Bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan.
2. Bertentangan dengan kesusilaan.
3. Dilarang Undang-Undang
4. Pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terkait⁹⁴

Masalah yang sering muncul dan terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli adalah tidak terpenuhinya perjanjian tersebut, dan tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual. Pasal 2 akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menyebutkan tahapan pembayaran pembeli kepada penjual sebanyak dua tahap pembayaran. Pasal tersebut pembayaran akan dilakukan dengan pembayaran secara angsur tetapi dalam pasal 2 tidak disebutkan jangka waktu, atau tanggal pelunasan pembayaran, jangka waktu atau tanggal pelunasan berfungsi agar para pihak memahami waktu yang harus dilakukan oleh pembeli. Selain fungsi agar saling memahami hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual untuk menerima pembayaran penjualan tanahnya dari pembeli agar penjual tidak menunggu dan menunda keinginan untuk menerima uang dari penjualan hak atas tanahnya.

⁹⁴ Ni Made Trisna Dewi dan Anak Agung Mas Adi Triyana Dewi, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan dihadapan Notaris, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No.2, Agustus 2020, ISSN: 2356-4164 hal 430-431.

Kasus tentang tanah yang terjadi di lingkungan Masyarakat yang berada di daerah Gorontalo Utara, tanah tersebut terletak di Kecamatan Kwandang Kabupaten Gorontalo utara, pihak pertama Bapak Sukiman Kadir tinggal di daerah ternate-tidore, dan pihak kedua Ibu Nina bertempat tinggal di daerah Kwandang gorut, Kemudian pihak pertama membuat kuasa menjual untuk pamannya dikarenakan pihak pertama mempunyai kesibukan dan berada jauh dengan tempat tersebut.

Akta Pengikatan Jual Beli menuangkan isi perjanjian:

1. Bahwa Pihak Pertama menjual kepada Pihak Kedua yang membeli dari Pihak Pertama atas sebidang tanah seluas 8.061 m² (delapan ribu enam puluh satu meter persegi), dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik Nomor :405/leboto, Surat Ukur Nomor : 197.103/Leboto/2008, tanggal penerbitan sertifikat 26-12-2008 (dua puluh enam desember dua ribu delapan), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 00229, tanggal penerbitan sertifikat 31-12-2008 (tiga puluh satu desember dua ribu delapan), terletak di Provinsi Gorontalo, Kabupaten Gorontalo Utara, Kecamatan Kwandang, Desa Leboto.
 - Beserta semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atasnya yang menurut sifat, peruntukannya dan penetapan Undang-Undang dianggap sebagai Benda Tetap atau Tidak Bergerak (selanjutnya cukup disebut "Tanah").
 - Bahwa harga jual Tanah yang disepakati oleh Para Pihak akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
 - Bahwa harga jual beli tersebut akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak

pertama secara bertahap. Demikian hal ini beserta hal-hal lainnya akan diatur oleh para pihak sebagai kesepakatan sekunder yang termuat dalam pasal-pasal perjanjian.

- Berdasarkan keterangan di atas, selanjutnya para pihak sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

- Pihak Kedua telah mengetahui dan menerima sepenuhnya atas keberadaan dan keadaan Tanah tersebut sejak sebelum perjanjian ini ditandatangani, termasuk patok dan batas-batasnya, sehingga tidak meminta keterangan maupun penjelasan lebih lanjut dari pihak pertama untuk dijelaskan dalam perjanjian ini.

Pasal 2

- Segala keuntungan yang didapat begitu pula segala kerugian yang diderita mengenai Tanah yang dibeli, dihitung sejak tanggal perjanjian ini adalah untuk menjadi tanggungan Pihak kedua, kecuali hal-hal yang berkaitan dengan keabsahan sertifikat, termasuk tidak adanya sengketa apapun dan jika terutama tetapi tidak terbatas pada tumpang tindih Tanah maupun batas Tanah dengan sertifikat hak atas tanah atau surat penguasaan fisik bidang tanah milik pihak lain, tetap menjadi tanggung jawab hukum pihak Pertama.

Pasal 3

1. Bahwa tanah tersebut dalam perjanjian ini adalah benar-benar milik sepenuhnya Pihak Pertama dan diperoleh berdasarkan atas hak yang sah.
2. Bahwa Pihak Pertama dengan ini menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua, tidak akan ada gangguan atau rintangan atau gugatan atau tuntutan dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas tanah tersebut, baik sekarang maupun dikemudian hari dan dengan ini membebaskan Pihak kedua dari setiap dan segala tuntutan atau gugatan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan cara bagaimanapun yang diajukan oleh pihak ketiga atau pihak manapun tanpa kecuali.
3. Bahwa tanah tersebut dalam perjanjian ini diperjualbelikan dalam keadaan bebas dari segala ikatan dan pembebanan atau tidak menjadi jaminan atas suatu hutang apapun, baik hutang tercatat maupun tidak tercatat, serta bebas pula dari segala sitaan dan sengketa.
4. Bahwa tanah tersebut diperjualbelikan dalam keadaan kosong dari segenap penghuni penghuninya dan barang barangnya, dan jika dikemudian hari ternyata timbul biaya atau ongkos pengosongan, hal tersebut menjadi beban tanggung jawab yang harus dibayarkan oleh pihak pertama sepenuhnya
5. Bahwa jual beli tersebut belum dilaksanakan karena pembayaran belum lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama. Pihak kedua dalam hal ini pembayaran atas objek perjanjian jual beli ini yang uraiannya sebagaimana telah diuraikan

diatas sesuai kesepakatan para pihak akan dibayarkan secara bertahap oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan ketentuan pembayaran. Sebagai berikut:

Pasal 4

1. Pembayaran Harga Jual Beli Tanah sebesar Rp. 1000.000.000 (satu milyar rupiah) disepakati akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:
 - a). Tahap Pertama : sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) akan dibayar setelah akta ini ditandatangani, dan setelah pembayaran dan penerimaan pembayaran dilakukan, akta ini berlaku juga sebagai tanda buktinya:
 - b). Tahap Kedua : sisa pembayaran sebesar Rp.950.000.000 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dilangsungkan dengan cara bertahap oleh pihak kedua kepada pihak pertama dari setiap penjualan per unit rumah dari total 47 unit, yang mana dibayarkan setelah akad Kredit masing-masing sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dari setiap unit terjual akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya 3 hari setelah dilakukannya Akad Kredit, untuk penerimaan sejumlah uang tersebut akan dibuatkan tanda terima (kwitansi) secara tersendiri.

Pasal 5

- Terhadap perjanjian ini dengan segala akibat dari pelaksanaanya, kedua belah

pihak memilih tempat kedudukan yang umum dan tetap pada kantor kepaniteraan pengadilan negeri limboto.

Pasal 6

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat dan penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Apabila terdapat pembatalan sepihak maka pihak yang membatalkan perjanjian berhak mengganti kerugian.
2. Dalam hal musyawarah yang dilaksanakan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dapat mencapai kata sepakat, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menyelesaikannya melalui kantor kepaniteraan pengadilan negeri limboto. Maka ini yang menjadi dasar dari ppjb⁹⁵

Jual beli belum bisa dilakukan dikarenakan pembayarannya angsur, pembayaran dibagi pertermin, Maka tidak bisa buat AJB jadi dibuatkanlah PPJB dihadapan notaris Bapak Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, mereka membuat PPJB dengan termin pembayaran awal sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah). Pihak pertama Bapak Sukiman Kadir selaku penjual di pertengahan melakukan pembatalan sepihak melakukan wanprestasi, Ibu Nina atau selaku pihak

⁹⁵ Wawancara dengan Notaris Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Tanggal 21 September 2023

kedua pembeli sudah memperbaiki lahan tanah tersebut, mempekerjakan orang dan menyewa alat berat untuk membersihkan lahan, maka timbullah kerugian. Karena sudah mempekerjakan orang buat memperbaiki lahan dan menyewa alat berat.⁹⁶

Pihak pertama awalnya bapak berinisial SK tidak mempunyai itikad baik karena tidak mau ganti rugi, bapak sukiman kadir hanya mau mengembalikan sejumlah uang yang di terima di awal sebesar Rp.50.000.000 (Lima puluh juta rupiah), tetapi ibu Nina mau dikembalikan dengan senilai uang yang sudah dia keluarkan, Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) diluar pokok yang mereka kasih, dan pak sukiman kadir tetap tidak mau. Sedangkan yang dituangkan didalam PPJB dikatakan notaris melalui wawancara penulis bahwa sudah jelas, jika membatalkan sepihak, maka kerugian yang timbul harus digantikan oleh pihak yang membatalkannya tersebut sesuai pada Pasal 6 ayat (1) dan jika terjadi pembatalan maka konsekuensi seperti pengembalian uang muka dan pembayaran ganti rugi.

Wawancara dengan notaris Bapak Khairizal Dermawan Lahabu, Kasus posisi dimana penjual bertindak selaku penerima kuasa dia menjual ke si pembeli mereka membuat PPJB, karena jual belinya belum bisa dilakukan karena dia pembayarannya diangsur jadi pembayarannya itu dibagi pertermin pembayaran, Jadi tidak bisa dibuatkan AJB karena itu, Maka dibuatkanlah PPJB, Kemudian terjadilah PPJB yang

⁹⁶ Wawancara dengan Notaris Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Tanggal 21 September 2023

dibuatkan oleh Notaris. Yang dimana didalam PPJB memberikan kepastian hukum kepada masing-masing pihak, Terlebih ada klausul yang menjelaskan tentang kalau misalkan pembatalan secara sepihak riskan kalau tidak dicantumkan didalam klausul akta tersebut.

Diawal-awal kedua pihak ini sudah menyakinkan kepada saya selaku notaris yang membuat akta, bahwa tidak akan terjadi masalah dikemudian hari, kemudian itu membuat ppjb, dan sudah jadi kemudian di tanda tangani dibacakan semuanya dan dibacakan juga kalau misalnya salah satu pihak melakukan wanprestasi atau cendera janji dari kesepakatan diawal, akan ada konsekuensi di dalam itu yang dituangkan notaris kalau misalnya pihak A membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli maka pihak A ini bersedia untuk memberikan ganti rugi kepada pihak B selaku pembeli, kemudian ada timbal balik juga, kalau misalkan pihak B kemudian membatalkan perjanjian dengan pihak A, Maka diharuskan ada pemberitahuan, Jadi harus ada pemberitahuan minimal 30 hari sebelum membatalkan itu.⁹⁷

Pihak A harus di beritahukan, maka akan dilaksanakan pembatalan jadi ada terdapat pemberitahuan didalamnya disitu dituangkan oleh notaris, Maka mereka tidak serta merta kedua belah pihak ini seenaknya membatalkan itu, kenapa itu harus ada agar kedua belah pihak ini tidak melakukan wanprestasi, Maka perjanjian ini tidak asal-asalan, dibuat dihadapan notaris.⁹⁸ Maka akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris

⁹⁷ Wawancara dengan Notaris Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Tanggal 21 September 2023

⁹⁸ Wawancara dengan Notaris Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Tanggal 21

merukan bukti yang autentik. Yang dijelaskan dalam Pasal 1870 telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Notaris menambahkan Pasal 1265 KUHPerdata bahwa syarat batal adalah suatu keadaan yang bila terpenuhi akan membatalkan akad dan mengembalikan segala sesuatunya seperti semula seolah-olah akad itu tidak pernah ada.

Kepastian hukum jangan hanya salah satu pihak yang diberikan kepastian harus keduanya diberikan kepastian hukum, Jadi intinya PPJB memberikan kepastian hukum bagi para pihak karena memang dilindungi di dalam PPJB itu, sebagai notaris yang berwenang untuk membuat PPJB yang diamanatkan oleh UUD, Jadi notaris tuangkan didalam PPJB itu salah satunya klausul terkait dengan timbal balik pasal 1266 KUHPerdata syarat batal.

Pasal 1325 KUHPerdata bahwa Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis atas maupun kebawah⁹⁹.

Pasal ini yang membahas tentang pembatalan akta dan kerugian yang diakibatkan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi karena adanya kerugian ini,

September 2023

⁹⁹ Pasal 1325 KUHPerdata.

telah terjadi keributan antara kedua belah pihak, salah satu pihak sampai membawa oknum ABRI dikarenakan pak sukiman ini merupakan mantan ABRI, dan juga pihak ibu nina juga terbawa emosi karena pak sukiman tidak memperlihatkan itikad baiknya, karena tidak mau ganti rugi pak sukiman hanya mau mengembalikan sejumlah uang yang ia terima di awal.

Ganti rugi diluar dari pokok yang mereka kasih Sedangkan mereka sudah bekerja memperbaiki lahan memakai alat berat terdapat biaya yang mengakibatkan kerugian. Ibu nina selaku pembeli tidak mau kalau hanya sejumlah uang yang diawal tersebut, beliau mau senilai dengan kerugian yang di keluarkan karena menurut ibu nina dia sudah membaiki tanah menurunkan alat berat beliau mau di bayarkan uang Dp Rp. 50.000.000 (lima puluh juta) ditambah nilai ganti rugi, sebesar Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan pak sukiman kadir tetap bersikeras tidak mau, fakta yang terjadi dilapangan timbul kerugian didalamnya.

PPJB sudah jelas yang dituangkan dimana salah satu yang membatalkan secara sepihak kerugian yang diakibatkan oleh pembatalan itu harus diganti rugi bagi pihak yang membatalkan, dan pihak pertama tidak mau tunduk, sedangkan yang terdapat di dalam UUD bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh Para pihak jadi Undang-Undang bagi para pihak yang mengikat.¹⁰⁰

Notaris yang menangani Kasus tersebut bahwa tidak sampai di proses

¹⁰⁰ Wawancara dengan Notaris Khairizal Dermawan Lahabu, S.H.,M.Kn, Tanggal 21 September 2023

pembatalan akta PPJB tetapi dari kedua pihak bersepakat untuk diselesaikan secara musyawarah dan kembali ke dalam isi PPJB berdasarkan Pasal 6 ayat (1) meskipun diawal sempat saling ribut tetapi akhirnya bisa didamaikan melalui proses mediasi dengan berakhir dengan kesepakatan damai. Tetapi dengan syarat pengembalian uang yang sudah terlanjur di bayarkan ke pihak penjual sekaligus ditambahkan ganti rugi dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Kedua belah pihak bertemu dengan notaris bapak Khairizal dan mediasi dilaksanakan di kantor notaris Jln. Kusnodampoyo no.76 Kecamatan Kwandang Desa Molinggapoto Kabupaten Gorontalo utara, Pada tahun 2022, notaris dan kedua belah pihak didampingi oleh keluarga dari pihak mereka untuk bermusyawarah agar kedua belah pihak bisa menyelesaikan secara damai kekeluargaan, tentunya dengan ketentuan yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak terkait ganti rugi bagi pihak kedua selaku pembeli, terlebih pihak kedua menekankan untuk dikembalikan uang yang sempat di transfer ke penjual di tambah besaran ganti rugi yang di mana uang yang sudah dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ditambah dengan ganti rugi biaya sewa alat berat dan lahan yang sudah digarap sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), Akhirnya kedua belah pihak berdamai dan menyelesaikan secara musyawarah dibayarkan Dp di tambah ganti rugi sesuai dengan isi perjanjian yang sebelumnya telah mereka sepakati. Karena bisa didamaikan melalui musyawarah ini maka kedua belah pihak tidak sampai ke pengadilan sesuai Pasal 6 yang ada dituangkan di dalam isi perjanjian yaitu akta PPJB.

Wawancara dengan notaris Marten Biki, SH.,M.Kn , Dasar dari PPJB ini merupakan perjanjian maka Pasal 1320 pasti berlaku syarat sahnya perjanjian, kalau kemudian syarat sahnya perjanjian ini terpenuhi maka PPJB jalan tetapi kalau memang syarat sahnya perjanjian 1320 tidak terpenuhi maka PPJB juga batal, maka harus dilihat secara komprehensif produknya terlebih dahulu, karena ketika kita mau buat akta PPJB itu merupakan kehendak para pihak yang disampaikan kepada notaris. Contohnya jika perjanjian ini satu bulan kedepan di bayarkan kalau tidak terpenuhi sanksinya yang sudah dicantumkan terlebih dahulu, tetapi para penghadap ini dibatasi oleh Pasal 1320 KUHPerdara.¹⁰¹

Wawancara dengan notaris Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn. beliau mengatakan walaupun prosesnya masih lumayan lama menuju ke jual beli meskipun hanya 3 (tiga) bulan itu sebaiknya menggunakan PPJB, contohnya meskipun mau dibayarkan secara lunas, karena PPJB itu sendiri memberikan perlindungan hukum untuk pihak penjual maupun pembeli, Jadi jika dikemudian hari, kita ngak ada yang tau, apakah si pembeli mungkin tiba-tiba membatalkan padahal si penjual udah mengharapkan dan sudah menolak yang lain, ini akan menjadi kerugian bagi si penjual itu tidak bisa, begitu pun sebaliknya si penjual, pembelinya sudah menggarap tanah contohnya seperti kasus yang ada di atas, tetapi si penjual tiba-tiba membatalkan itu tidak bisa akan menimbulkan kerugian dan terjadi cacat hukum disitu.¹⁰²

¹⁰¹ Wawancara dengan Notaris Marten Biki, S.H.,M.Kn, Tanggal 21 September 2023

¹⁰² Wawancara dengan Notaris Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn. Tanggal 23 Maret 2024

B. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang PPJB nya dibatalkan

Perlindungan hukum untuk pihak-pihak yang terlibat didalam sebuah perjanjian, sebelumnya mengenai perlindungan hukum itu sendiri terdiri dari 2 (dua) suku kata artinya perlindungan yang mempunyai arti perbuatan melindungi, sedangkan hukum itu sendiri sebuah aturan dalam rangka agar menjamin serta menjaga kepentingan semua pihak. Jadi, perlindungan hukum adalah semua perbuatan yang akan memberikan perlindungan kepada hak-hak dari subjek hukum sesuai dengan aturan yang berlaku.¹⁰³

Perlindungan Hukum dalam akta perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) bisa di rumuskan sendiri oleh calon penjual, contohnya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Contohnya ada calon penjual yang terdapat didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dia akan membuat untuk memintakan kepada pihak pembeli supaya melakukan pembayaran dengan jangka waktu, yang telah ditentukan dan disertai berupa syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pun yang misalkan si pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan yang disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibuat dan juga disepakati menjadi batal.¹⁰⁴

Perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya

¹⁰³ Ni Luh Yunik Sri Antari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, . Jurnal Acta comitas Universitas Udayana, Vol.3 No.2 Oktober 2018.

¹⁰⁴ Ni Made Trisna Dewi dan Anak Agung Mas Adi Triyana Dewi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan dihadapan Notaris*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No.2, Agustus 2020, ISSN: 2356-4164 hal 436

selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya agar apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁰⁵

Perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak dalam perjanjian PPJB. Selain perlindungan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) juga berlandaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, yang berarti "setiap orang diberi kebebasan seluas luasnya untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, dan dengan siapa saja dan berbentuk bebas". Dan juga niat baik dari pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.¹⁰⁶

Perlindungan Hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, Karena dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian apabila didalam si penjual tidak karena kesalahannya tidak melaksanakan prestasinya maka ia dikatakan lalai atau telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi suatu yang diwajibkan seperti apa yang telah

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ Pasal 1338 KUHPerdara.

ditetapkan dalam perjanjian. Karena tidak terpenuhinya kewajiban itu disebabkan oleh dua hal, yaitu:

1. Karena kesalahan sipenjual, baik dengan sengaja tidak terpenuhinya kewajiban itu maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa jadi diluar kemampuan si penjual (penjual tidak bersalah).

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya akan dikenakan sanksi untuk membayar ganti rugi, biaya, bunga kepada kreditur, untuk kewajiban ganti rugi bagi debitur maka Undang-Undang menentukan bahwa debitur terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai dan Undang-Undang juga memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut.¹⁰⁷

Bentuk Perlindungan hukum yang dituangkan dalam isi akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Pasal 3 ayat (1) bahwa tanah tersebut dalam perjanjian ini adalah benar-benar milik sepenuhnya Pihak pertama dan diperoleh berdasarkan atas tanah yang sah, ditambahkan juga Pasal 3 ayat (2) bahwa pihak pertama dengan ini menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua, tidak akan ada gangguan atau rintangan atau gugatan atau tuntutan dari pihak ketiga atau pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas tanah tersebut, baik sekarang maupun dikemudian

¹⁰⁷ Ni Made Trisna Dewi dan Anak Agung Mas Adi Triyana Dewi, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan dihadapan Notaris, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No.2, Agustus 2020, ISSN: 2356-4164 hal 437.

hari dan dengan ini membebaskan Pihak kedua dari setiap dan segala kerugian dalam bentuk apapun dan cara bagaimanapun diajukan oleh pihak manapun tanpa kecuali.

Bentuk Perlindungan hukum juga dalam Pasal 3 ayat (3) bahwa tanah tersebut dalam perjanjian ini diperjual belikan dalam keadaan bebas dari segala ikatan dan pembebanan atau tidak menjadi jaminan atas suatu hutang apapun, baik hutang tercatat maupun tidak tercatat, serta bebas pula dari segala sitaan dan sengketa. Ini suatu bentuk upaya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dimana akan ada konsekuensi yang sudah dituangkan oleh notaris didalam PPJB agar bisa mengantisipasi terjadinya sengketa atau kerugian yang timbul.

Dasar dari isi akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Pasal 6 ayat (1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat dan penafsiran atas hal-hal yang tercantum didalam perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam hal musyawarah pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi akibat dari pembatalan sepihak dan kerugian yang sudah ditimbulkan yang dikeluarkan.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian pengikatan jual beli atau yang disebut PPJB sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak. Jika pihak pertama tidak memenuhi kewajibannya dalam PPJB, maka pihak kedua berhak mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian materil menyewa alat berat, mempekerjakan orang untuk membersihkan lahan tersebut.

wawancara pada tanggal sabtu, 23 Maret 2024 dengan notaris Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn beliau mengatakan perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sudah pasti, Maka dari itu untuk kasus yang terjadi di atas posisi ibu nina selaku pihak kedua ini kedudukannya sudah sangat kuat jadi jika mau dibawah sampai ke pengadilan bisa saja, karena PPJB yang dibuat oleh mereka dihadapan notaris jadi akta yang kuat atau sempurna dihadapan hukum yang ada.¹⁰⁸

Pembatalan ini akan melakukan Kesepakatan apa yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak ini, untuk melakukan pembatalan yang dimana tidak akan merugikan kedua belah pihak, mereka harus mencari jalan tengah bermusyawah untuk bagaimana baiknya, kalau misalkan tidak mendapatkan jalan tengah mereka tetap kembali pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini, karena duanya sudah sama-sama mengikatkan diri. Ditambahkan juga dengan Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatur tentang ganti rugi yang dapat dituntut akibat wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian.¹⁰⁹

Demikian juga, Notaris akan memberikan penyuluhan hukum, sambil membacakan akta sambil juga memberikan penyuluhan hukum, jadi ketika sudah selesai membuat perjanjian notaris akan memberikan pertanyaan, apakah ada pertanyaan ataupun yang kurang jelas.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Notaris Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn. Tanggal 23 Maret 2024

¹⁰⁹ Wawancara dengan Notaris Ana Supriyana Abdul Hamid, S.H.,M.Kn. Tanggal 23 Maret 2024

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akibat Hukum terhadap pembatalan sepihak Dimana terdapat kasus yang berada di Kecamatan Kwandang, Kabupaten Gorontalo Utara melibatkan pihak pertama penjual yaitu Bapak berinisial SK dan pihak kedua berinisial N, pihak kedua membeli tanah seluas 8.061 m² dengan harga sebesar Rp.1.000.000.000 yang akan dibayarkan secara bertahap. Kedua pihak membuat perjanjian dihadapan notaris, terjadi pembatalan sepihak PPJB terdapat klausul yang mengatur apabila pihak melakukan pembatalan sepihak, yaitu pihak yang membatalkan harus memberikan ganti rugi kepada pihak lain, dan jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah, berdasarkan Pasal 6 ayat (1). Pihak kedua telah melakukan perbaikan lahan dan sudah mengeluarkan biaya, sehingga timbul kerugian, pihak kedua menuntut pengembalian uang muka sebesar Rp.50.000.000 dan ganti rugi sebesar Rp.30.000.000
2. Perlindungan hukum bagi para pihak bergantung pada kekuatan PPJB, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, bentuk perlindungan hukum dalam PPJB yang dituangkan pada Pasal 3 ayat (1) dan (2) menjamin kepemilikan tanah dan tidak adanya gangguan dari pihak manapun, Pasal

3 ayat (3) menjamin tanah bebas dari ikatan, pembebanan, sitaan dan sengketa, Dalam Pasal 6 ayat (1), PPJB mengatur bahwa jika terjadi perselisihan atau sengketa, maupun pembatalan sepihak, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atau kerugian material, Jika terjadi pembatalan, para pihak harus mencari jalan tengah melalui musyawarah agar tidak merugikan satu sama lain. Jika tidak tercapai, mereka harus kembali pada isi PPJB karena sudah mengikatkan diri.

B. Saran

1. Dalam membuat perjanjian, penting untuk mencantumkan klausul yang jelas mengenai konsekuensi jika terjadi wanprestasi atau pembatalan sepihak, termasuk ganti rugi yang harus dibayarkan. Jika terjadi sengketa seperti ini, sebaiknya diselesaikan melalui mediasi atau jalur hukum untuk mencapai kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak,serta pihak yang melakukan wanprestasi sebaiknya beritikad baik dengan memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.
2. Para pihak dalam membuat PPJB sebaiknya merumuskan klausul-klausul tentang perlindungan hukum secara jelas dan konsekuensi jika terjadi wanprestasi atau pembatalan sepihak, Penting untuk notaris dalam membuat PPJB agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan para pihak mendapatkan penyuluhan hukum yang memadai.dan juga pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya perlindungan hukum dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, Cetakan Kedua, UII Press, Yogyakarta 2010.
- A.A Andi Prayitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm 69 dikutip dari Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2015.
- Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris* Cetakan pertama, (Yogyakarta: penerbit PT. Raga Utama Kreasi, 2017. Hlm. 48
- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: 2020) hlm. 9
- Budiman NPD Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari perspektif Sekertaris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 15.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989), hlm. 115
- Evi Ariyani, *Hukum perjanjian*, (Salatiga: Penerbit Ombak 2013), hlm. 31
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008) hlm. 31
- Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, " *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*", Cetakan Pertama, Perpustakaan Nasional RI, Jakarta 2013.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Cetakan 11, Edisi Revisi, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* Cetakan ke II, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti 2013.
- Hetty Hassanah, *Aspek Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2014), hlm 66.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 43

Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cikrawala Media,2011.

M. Yahya Harapah, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986) hlm. 6

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press,2013), hlm.90

Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 33

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm. 1.

Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hlm. 37

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Sumur,1981), hlm. 9.

Jurnal

Arjuna Purama Putra, Febrianus Adi Nggala, *Proses Perjanjian Jual beli tanah dalam Prespektif Hukum Perdata*, Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa. Volume.1 No.2 September 2021.

Alusianto Hamonangan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah atau Bangunan*, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2, Juli 2021: 239-255,hlm.240.

Ardiansyah, *Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah*, Jurnal Komisiyudisial. Vol.13 No.3 Desember 2020.

Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, Rosmidah, *Perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah dalam perjanjian jual beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak*, Jurnal Selodang Mayang, Vol. 8 No. 3, Desember 2022.

Erina Permatasari dan Lathifah Hanim, *Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas melalui sistem online*, Jurnal Akta, Vol.3, September 2017.

- Fatmie Utari, Haifa Hasna, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak Terlaksanakan Akta Jual Beli Akibat penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran Vol. 1, No. 2, Mei 2020. Hlm.9
- Ihdina nida marbun, Dinda Anwar, *Tanggung Jawab Notaris*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2019, hlm. 4. Vol. 1 (2021: Jurnal Ilmu Hukum
- Ni Made Trisna Dewi dan Anak Agung Mas Adi Triyana Dewi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan dihadapan Notaris*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No.2, Agustus 2020, ISSN: 2356-4164 hal 430-431.
- Ni Luh Yunik Sri Antari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Acta comitas Universitas Udayana, Vol.3 No.2 Oktober 2018.
- Phlipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoedheid)*, Dalam Pro Justitia Tahun XVI No.1 Januari 1998, hlm.94
- Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, FH Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm. 203
- Rahmat Ramadhani, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Kajian Hukum, Vol.3 Nomor1, Februari 2022.
- Raymond Aristyo, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk menjualsebagai Jaminan terjadinya Utang Piutang*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No.12 Tahun 2021. hlm 8
- Yana Sukma Permana, *Perlindungan Hukum Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. VI, No.1, Juni 2022.
- Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian apabila terjadi Pembatalan Perjanjian*, Jurnal: Bagian Hukum Bisnis

Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 3

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Tesis

Buang Affandi, *“Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan”* Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, hlm.14.

Fauzia Tifany Dinnar, *“Pembuatan Akta Kuasa Mutlak sebagai Tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris”*, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm.15.

Galuh Hapsari, *Kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa*, magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm.8.

Muhammad Bilal Kurnia Ramadhon, *Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, hlm 7

Munir Fuady, Op. Cit., hlm. 13

Made ara denara asia amasangsa, *Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan*, Universitas Udayana, hlm.12

Rosnidar Sembiring, *Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera

Utara

Taufik Rakhman, "*Analisa Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/20/20/PN.Cbn)*", Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang;2021, hlm.23.