

**Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah****Inawati Santini**

Universitas Pamulang

Email: [miss.inawati@gmail.com](mailto:miss.inawati@gmail.com)**Abstract**

*The basis for land ownership can be in the form of a Sale Purchase Deed, a Will or a Grant through the transfer of rights to land or goods first. However, the sale and purchase agreement exists as an alternative to buying and selling between the parties, which can be done through a private deed or can also be done through a deed drawn up before a notary. The deed of sale and purchase binding is often referred to in the form of an authentic deed drawn up before an authorized official, either a Notary or a Land Deed Making Officer (PPAT) who has valid evidentiary powers. Every agreement entered into by the parties must be carried out in accordance with their abilities and in good faith, so that all the rights and obligations of each party stipulated in the agreement can be fulfilled perfectly. This is an ideal implementation of the agreement for the parties involved. In the community there are still many problems in the cancellation of the land sale and purchase binding agreement deed and the settlement process. These problems may arise due to differences in interpretation, lack of understanding between one party and another, as well as disputes because one party cannot comply. If the problems in the agreement cannot be resolved by way of deliberation, litigation and alternative dispute resolution, then the settlement of problems in the agreement can be done by canceling the agreement based on the applicable law.*

*Keywords: Deed; Sale and Purchase Binding;*

**ABSTRAK**

Dasar kepemilikan tanah bisa di dapat berupa Akta Jual Beli, Wasiat atau Hibah yang melalui pemindahan hak atas tanah atau barang-barang terlebih dahulu. Namun pengikatan jual beli hadir sebagai alternatif jual beli antara para pihak dapat melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta pengikatan jual beli sering disebut dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang baik Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dapat dilaksanakan sesuai dengan kemampuan dan dengan adanya itikad baik, sehingga segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang diatur dalam perjanjian tersebut dapat dipenuhi dengan sempurna. Hal ini merupakan pelaksanaan perjanjian yang ideal bagi pihak-pihak yang terkait. Di masyarakat masih banyak permasalahan dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan proses penyelesaiannya. Permasalahan tersebut mungkin muncul karena adanya perbedaan penafsiran, kurang kesepahaman antara para pihak yang satu dan yang lain, serta perselisihan karena salah satu pihak memang tidak dapat memenuhinya. Apabila permasalahan dalam perjanjian belum dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, litigasi dan alternatif penyelesaian sengketa maka penyelesaian permasalahan dalam perjanjian dapat dilakukan pembatalan perjanjian berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Kata Kunci: Akta; Pengikatan Jual Beli;

## PENDAHULUAN

Istilah agraria berasal dari bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian.<sup>1)</sup>

Hal yang bersejarah pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno Hatta dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>2)</sup> Lahirnya UUPA mengakhiri dualisme dan pluralisme hukum tanah di Indonesia sebagai dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat dan hukum nasional Indonesia yang asli serta mengakhiri berlakunya hukum tanah kolonial.



Gambar 1.1: Sistem tanah di Indonesia sebelum UUPA

Dasar kepemilikan tanah bisa di dapat berupa Akta Jual Beli, Wasiat atau Hibah yang melalui pemindahan hak atas tanah atau barang-barang terlebih dahulu. Namun pengikatan jual beli hadir sebagai alternatif jual beli antara para pihak dapat melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris.

<sup>1)</sup> Prent K.Adisubrata, J. Poerwadarminta, *W.J.S., 1960*, Kamus Latin Indonesia, Yayasan Kanisius, Semarang

<sup>2)</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoneisa, cet.12*, (Jakarta: Jambatan, 2008), hal. 1.

Jual beli merupakan salah satu perjanjian bernama, jual beli adalah perjanjian yang paling banyak dipakai oleh setiap orang pada umumnya. Pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perikatan Pasal 1313 KUHPerdata, memberikan rumusan tentang suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1338 ayat (1) berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dikatakan bahwa semua perjanjian, brarti perjanjian apa saja, baik itu perjanjian yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang muncul dengan suatu nama yang mungkin belum diatur dalam undang-undang. Jadi terdapat kebebasan dalam menetapkan isi perjanjian sehingga asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang demikian penting dalam hukum perjanjian.

Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>3)</sup>

Sebagai suatu asas pokok dari hukum perjanjian yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak. Asas perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak untuk ditaati. Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang-undangan, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dapat dijadikan dasar hukum bagi yang membuatnya. Pada intinya suatu perjanjian diperlukan untuk menjaga para pihak dalam menjalankan kegiatan bisnisnya dapat terjaga atau adanya suatu kepastian hukum.<sup>4)</sup>

---

<sup>3)</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoneisa, cet.12*, (Jakarta: Jambatan, 2008), hal. 1.

<sup>4)</sup> Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis*, Mitra Jakarta, hal. 49.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.<sup>5)</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.<sup>6)</sup> Namun ada beberapa faktor yang menyebabkan orang melakukan pengikatan jual beli adalah karena pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan sertifikatnya hak atas tanah tersebut masih dalam jaminan atau dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke bank tertentu, belum terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan masih banyak lagi sesuai kesepakatan antara para pihak. Pengikatan jual beli dilakukan apabila pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, baru dibayar setengah harga dari harga yang disepakati.<sup>7)</sup>

Akta pengikatan jual beli dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kekuatan hukum dan pembuktian yang sah. Mempunyai kekuatan kepada pihak ketiga antara lain dengan penandatanganan dan pembubuhan cap jempol dengan suatu pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1847 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Memberikan perlindungan dan kepastian hukum

---

<sup>5)</sup> Setiawan Rahmat, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hal. 5

<sup>6)</sup> Darwanto Gadiman, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Sumber Ilmu, Bandung, 2008, hal. 9.

<sup>7)</sup> Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 41.

bagi para pihak yang membuatnya karena setiap notaris dalam membuat suatu akta tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak dan menjaga kepentingan secara obyektif.

Isi dari perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok atau nama berupa janji-janji para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian. Dalam klausul perjanjian biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual/pemilik hak atas tanah maupun pihak pembeli tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokok dari perjanjian jual beli dapat ditandatangani dihadapan notaris, seperti janji untuk pengambilan sertifikatnya hak atas tanah itu masih dalam jaminan Bank, pengurusan terbitnya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta yang dapat ditandatangani dihadapan Notaris.<sup>8)</sup>

Akta pengikatan jual beli selain berisi janji-janji biasanya disertai dengan pemberian kuasa untuk menjual dan menyerahkan tanah yang bersangkutan untuk dan atas nama penjual atau pemilik kepada pihak kedua (pembeli), dengan harga dan perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh pembeli.<sup>9)</sup> Hal ini karena formalnya setelah dilakukan perjanjian pengikatan jual beli pihak penjual tidak perlu hadir dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengikatan jual beli harus disertai dengan akta kuasa karena merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Pemberian kuasa biasanya baru berlaku setelah semua syarat

---

<sup>8)</sup> Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010, hal. 10.

<sup>9)</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 2008, hal. 105.

untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.<sup>10)</sup>

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:<sup>11)</sup>

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak
2. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
3. Karena pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Isitilah jual beli dalam hukum perjanjian Indonesia diadopsi 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 adalah *emptio vendito*, *Emptio* bermakna membeli kemudian *venditio* bermakna sebagai menjual.<sup>12)</sup>

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.

Sebagai persetujuan, untuk dianggap sah maka persetujuan jual beli tersebut wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

---

<sup>10)</sup> Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hal.20.

<sup>11)</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1994, hal.28.

<sup>12)</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hal. 1

3. Suatu pokok persoalan tertentu, dan
4. Suatu sebab yang terlarang.<sup>13)</sup>

Setelah terjadinya kesepakatan jual beli, pasal 1459 KUH Perdata menegaskan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.<sup>14)</sup>

Berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal KUH Perdata diatas, suatu perjanjian terbagi menjadi berbagai macam jenis ikatan-ikatan yang diperjanjikan oleh para pihak. Ikatan tersebut memiliki kekuatan setara dengan undang-undang. Oleh karena itu, perikatan yang lahir dapat diterima, sepanjang perjanjian tersebut bersumber dari KUH Perdata pasal 1320 sebagai syarat yang benar dan sah.

Setiap perjanjian yang bermula dengan sepakat tidak boleh dibatalkan secara sepihak, karena pembatalan yang dilakukan sepihak bertentangan dengan hakikat dan makna sepakat.<sup>15)</sup> Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.

Unsur yang paling utama dari perjanjian jual beli ialah barang dan harga. Akan tetapi terdapat unsur lain yang termuat dalam jual beli, antara lain sebagai berikut;

1. Adanya penjual dan pembeli;
2. Adanya barang yang ditransaksikan;
3. Adanya harga, dan
4. Adanya pembayaran dalam bentuk uang.

## **B. Lahirnya Perjanjian Jual Beli**

---

<sup>13)</sup> NM. Wahyu Kuncoro, 97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hal. 8

<sup>14)</sup> Ibid, hal. 9

<sup>15)</sup> Moch Isnaeni, Perjanjian Jual Beli, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, hal. 26

Dari penjelasan tersebut diatas dikatakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian tergolong sebagai perjanjian konsensual, artinya dengan adanya kata sepakat maka perjanjian tersebut lahir. Pasal 1458 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya, meskipun bendanya belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>16)</sup>

Lahirnya perjanjian jual beli pada saat yang bersamaan juga melahirkan perikatan antara penjual dan pembeli, karena adanya kesepakatan tukar menukar kewajiban antara para pihak yang nantinya apabila kewajiban tersebut terpenuhi, maka akan melahirkan hak serta kewajiban bagi para pihak.

Lahirnya perjanjian jual beli akibat bertemunya penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*), mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli, satu dengan yang lain saling terikat, sehingga tidak diperkenankan untuk ingkar dari apa yang sudah disetujui. Andaikata dalam tahap ini adanya yang ingkar, sedangkan pihak lain tidak rela, gugatannya dapat diajukan oleh yang bersangkutan ke pengadilan sesuai prosedur.<sup>17)</sup>

Apabila penawaran yang diajukan penjual tersebut tidak langsung diterima, misalnya pembeli melakukan penawaran ulang, maka akan dilakukan negosiasi atau tawar menawar. Apabila di dalam negosiasi itu sudah ada kesesuaian kehendak diantara para pihak mengenai harga dan barang, kesesuaian harus dituangkan dalam pernyataan kehendak. Pada saat itu penerimaan diterima. Dengan penerimaan tersebut, maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat itulah yang melahirkan perjanjian jual beli.<sup>18)</sup>

Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk persyaratan kehendak. Pernyataan kehendak dapat dituangkan dalam bentuk pernyataan baik secara tertulis maupun tidak

---

<sup>16)</sup> Ibid, hal. 31

<sup>17)</sup> Moch Isnaeni, Op. Cit, hal. 34

<sup>18)</sup> Ibid, hal. 31



tertulis. Pada saat terjadi kesepakatan itu, perjanjian sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana dijelaskan diatas bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter konsensual obligatoir. Perjanjian sudah melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk menyerahkan barang dimaksud dan pembeli wajib terikat untuk melakukan pembayaran.

Walaupun sudah terjadi perjanjian jual beli, tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik barang yang bersangkutan karena terjadi kata sepakat yang melahirkan perjanjian harus diikuti dengan penyerahan. Pasal 1267 KUH Perdata menjelaskan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih, emaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

### **C. Pihak-Pihak Yang Terlarang Melakukan Jual Beli**

KUH Perdata mengatur beberapa pihak yang tidak boleh melakukan jual beli. Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 1467 sampai dengan pasal 1470. Pasal 1647 KUH Perdata, menentukan larangan jual beli antara suami dan isteri, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Jika seorang suami atau seorang isteri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau kepada suaminya, dari siapa dia pengadilan telah dipisahkan, untuk memenuhi apa yang menjadi hak isteri atau suaminya itu menurut hukum;
2. Jika penyerahan yang dilakukan oleh suami kepada isterinya, juga dari siapa dia tidak dipisahkan, berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan barang isteri yang telah dijual, atau barang yang menjadi milik isteri, demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan;

3. Jika isteri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi jumlah uang yang telah dijanjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar barang itu dikecualikan dari persatuan.

Oleh pembuat undang-undang, pasal ini dimaksudkan agar tidak ada perubahan dalam harta perkawinan suami isteri, untuk mencegah penyelundupan hukum yang terlalu mudah, maka jual beli antara suami isteri dilarang. Jika suami isteri dapat mengadakan jual beli, maka dapat diadakan perubahan harta perkawinan mereka dengan menjual di bawah harga atau di atas harga.<sup>19)</sup>

Larangan yang sama juga terhadap hibah antara suami isteri. Pasal 1678 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa penghibahan antara suami isteri dilarang. Kemudian oleh pasal 1678 ayat (2) KUH Perdata ditentukan bahwa ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah atau pemberian berupa barang bergerak yang berwujud yang harganya tidak mahal kalau dibandingkan dengan besarnya kekayaan penghibahan.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan ada tiga golongan yang tidak boleh mengadakan jual beli, yakni;

1. Larangan jual beli antara suami isteri, tujuan pelanggaran ini untuk menjaga terjadinya pencampuran harta dalam perkawinan bagi suami isteri sama halnya dengan larangan hibah menghibahkan diantara suami isteri.
2. Demikian para hakim, jaksa, panitera, pengacara, juru sita dan notaris, dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas mereka jabat.
3. Para pegawai yang langsung menyelenggarakan dan menyaksikan penjualan suatu barang, dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang demikian.<sup>20)</sup>

---

<sup>19)</sup> Ibid, hal. 74

<sup>20)</sup> Ibid, hal. 77

#### **D. Penyelesaian Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli**

Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dapat dilaksanakan sesuai dengan kemampuan dan dengan adanya itikad baik, sehingga segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang diatur dalam perjanjian tersebut dapat dipenuhi dengan sempurna. Hal ini merupakan pelaksanaan perjanjian yang ideal bagi pihak-pihak yang terkait.

Jika muncul permasalahan mengenai perjanjian, berikut ini beberapa cara yang dapat dilakukan para pihak untuk menyelesaikannya, antara lain:

1. Musyawarah

Cara yang paling dianjurkan adalah melalui musyawarah, karena melalui musyawarah para pihak dapat bertatap muka dan menyelesaikan permasalahan secara langsung tanpa melalui atau mendapat intervensi dari pihak lain, yang mungkin malah akan menghambat laju informasi dan kemauan yang akan disampaikan oleh masing-masing pihak.

2. Litigasi

Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan dengan mengajukan gugatan ke lembaga pengadilan atau perselisihan atau sengketa yang dialami oleh salah satu pihak yang terkait perjanjian.

3. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Alternatif penyelesaian sengketa adalah tata cara penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan.<sup>21)</sup>

---

<sup>21)</sup> Frans Satriyo Wicaksono, Op.Cit, hal. 76

Apabila permasalahan dalam perjanjian belum dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka penyelesaian permasalahan dalam perjanjian dapat dilakukan pembatalan perjanjian berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku III. Bagian kedelapan, Bab IV pasal 1446 sampai dengan pasal 1456 KUH Perdata. Namun istilah kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya.

Pasal 1497 ayat (1) Kuh Perdata menentukan bahwa jika ternyata ketika diadakan penuntutan melalui hukum barang itu telah merosot harganya, atau sangat rusak karena kelalaian pembeli maupun karena keadaan memaksa, maka penjual wajib mengembalikan uang harga pembelian seluruhnya, kemudian oleh Pasal 1497 ayat (2) KUH Perdata ditentukan jika pembeli mendapat keuntungan karena kerugian yang disebabkan olehnya, penjual berhak mengurangi harga barang tersebut dengan suatu jumlah yang sama dengan keuntungan tersebut.

#### 1. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan, sehingga bersifat pasif. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.

#### 2. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu yang diperjanjikan.

Prestasi merupakan pokok/objek perjanjian. Sebagaimana yang disebutkan dalam

pasal 1234, pasal 1332 dan pasal 1334 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian, tak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak.

Prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini sebagaimana dalam pasal 1340 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317 KUH Perdata.

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan. Baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa perjanjian ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani perjanjian tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan janji untuk mengikatkan diri sehingga perjanjian yang dimaksud timbul perikatan, isi dari perjanjian adalah perikatan yang menimbulkan kewajiban bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian jual beli lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya, meskipun bendanya belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Lahirnya

perjanjian jual beli pada saat yang bersamaan juga melahirkan perikatan antara penjual dan pembeli, karena adanya kesepakatan tukar menukar kewajiban antara para pihak yang nantinya apabila kewajiban tersebut terpenuhi, maka akan melahirkan hak bagi para pihak.

Apabila permasalahan dalam perjanjian belum dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, litigasi dan alternatif penyelesaian sengketa maka penyelesaian permasalahan dalam perjanjian dapat dilakukan pembatalan perjanjian berdasarkan undang-undang yang berlaku.

## **B. Saran**

1. Penjual yang hendak menjual atau mengalihkan haknya agar dipersiapkan kelengkapan dokumen-dokumennya persyaratan peralihan hak agar tidak terjadi penundaan atau terhalangnya niat pembeli untuk melanjutkan proses pengurusan peralihan hak pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Untuk pembeli apabila dirasa persyaratan peralihan hak tidak terpenuhi sebaiknya tidak melanjutkan transaksi jual beli untuk menghindari permasalahan di kemudian hari.
3. Penjual dan pembeli seharusnya memahami hak dan kewajiban masing-masing agar pelaksanaan perjanjian jual beli berjalan dengan baik. Apabila ada kewajiban penjual yang tidak dapat dipenuhi seharusnya penjual memberikan informasi kepada pembeli agar tidak terjadi kesalahpahaman dan permasalahan.
4. Apabila permasalahan dalam perjanjian belum dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, litigasi dan Alternatif Penyelesaian sengketa, maka penyelesaian permasalahan dalam perjanjian dapat dilakukan pembatalan perjanjian berdasarkan undang-undang yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *"Hukum Perjanjian"*, Alumni, Bandung, 1999.
- Boedi Harsono, *"Hukum Agraria Indoneisa", cet.12*, Jakarta: Jambatan, 2008.
- , *"Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria", Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 2008.
- Darwanto Gadiman, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertifikat, Sumber Ilmu*, Bandung, 2008.
- Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis*, Mitra Jakarta.
- Herlien Budiono, *"Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"*, Majalah Renovi, edisi tahun I, No.10 Bulan Maret, 2004.
- Heriyanto Jusran, *"Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek"*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009.
- Jaya Gunawan, *"Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominat"*, Citra Ilmu, Bandung, 2010.
- Kamaluddin Patradi, *"Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah"*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010.
- LG. Rai Widjaja, *"Merancang Suatu Kontrak"*, Kesaint Blanc, Bekasi Timur, 2003.
- Rusdianto, Dony Hadi, *"Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah"*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- R. Subekti, *"Hukum Perjanjian"*, Intermedia, Jakarta, 2010.
- Rusdianto, *"Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah"*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Riduan Syahrani, *"Asas-asas Hukum Perikatan"*, Alumni, Bandung, 2007.
- R. Subketi, S.H & R. Tjitrosudibio, *"Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"*, Burgerlijk Wetbook, Cet.34, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Supardi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Grafika, Jakarta, 2006.

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

Prent K. Adisubrata, J. Poerwadarminta, *W.J.S.*, Kamus Latin Indonesia, Yayasan Kanisius, Semarang, 1960.