

PERAN NOTARIS DAN ANALISIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH AKIBAT WANPRESTASI

Ninda Afifah Permatasari, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, e-mail: nindaafi@gmail.com
Liza Priandhini, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail : lizapriandhini@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v10.i01.p04>

ABSTRAK

Beralihnya Hak kepemilikan atas tanah dari seseorang kepada orang lain dapat terwujud dengan adanya Perjanjian Jual Beli yang dapat dibuktikan oleh adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Umum. Dalam praktiknya, terdapat banyak hal yang dapat menyebabkan Perjanjian Jual Beli tersebut tidak dapat dilakukan secara langsung, misalnya karena pengurusan sertifikat Tanah atau Bangunan tersebut. Demi terlaksananya Perjanjian Jual Beli tersebut para pihak dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu, yang umumnya berisi mengenai pengaturan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersifat sementara atau sebagai jaminan hukum untuk para pihak sebelum perjanjian jual beli dapat terwujud. Perjanjian jual beli ini seyogyanya dilakukan di hadapan Notaris yakni sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Autentik. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan kasus pada Putusan Nomor 168/PDT.G/2020/PN BPP yang membahas mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif dan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Permasalahan pada penelitian ini timbul karena terdapat wanprestasi dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tentulah dapat menyebabkan kerugian bagi pihak yang tidak dipenuhi prestasinya. Adapun, Hasil dari penelitian ini memberikan saran kepada Notaris sebagai Pejabat Umum yang memiliki peran penting terkait penyuluhan hukum untuk dapat lebih aktif dalam memberikan advois hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta pada pembuatan Akta Jual Beli kepada pihak yang akan menghadap dikemudian hari.

Kata Kunci : Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The transfer of ownership rights to land from one person to another can be realized by the existence of a Sale and Purchase Agreement which can be proven by the existence of a Sale and Purchase Deed made by a General Official. In practice, there are many things that can cause the Sale and Purchase Agreement cannot be carried out directly, for example because of the processing of the Land or Building certificate. For the sake of the implementation of the Sale and Purchase Agreement, the parties can make a Sale and Purchase Binding Agreement in advance, which generally contains the arrangement of obligations that must be fulfilled by both parties. The Sale and Purchase Binding Agreement is temporary or as a legal guarantee for the parties before the sale and purchase agreement can be realized. This sale and purchase agreement should be carried out before a Notary, namely as a General Official who is authorized to make an Authentic Deed. This normative juridical research uses a case approach in Decision Number 168/PDT.G/2020/PN BPP which discusses Default against the Land Sale and Purchase Binding Agreement. The data analysis method used is a qualitative approach and the data collection tool used in this research is the study of documents or library materials. The problem in this research arises because there is a default in the Sale and Purchase Binding Agreement which of course can cause losses for parties whose achievements are not fulfilled. Meanwhile, the results of this study provide advice to Notaries as General Officials who have an important role related to legal counseling to be more active in providing

legal advice regarding the Sale and Purchase Binding Agreement and in the making of the Sale and Purchase Deed to parties who will make these kind of agreement in the future.

Key Words : *Default, Cancelation of Agreement, Sale and Purchase Agreement*

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan disiplin ilmu yang dinamis yang mana perkembangannya dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya ialah didasarkan pada dinamika hubungan bermasyarakat. Dalam menjalani kehidupan, masyarakat yang terdiri dari sekelompok makhluk hidup ini pasti melakukan interaksi antara satu dan yang lain. Adapun interaksi yang dilakukan tersebut dapat menimbulkan keterikatan di antara mereka. Keterikatan ini biasanya ditimbulkan oleh keinginan para pihak untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dari masing-masing pihak. Masalah mengenai Perikatan ini diatur di dalam KUH Perdata, yang mana menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, "Hukum perdata yakni keseluruhan peraturan mempelajari tentang hubungan antara orang yang satu dengan orang lainnya. Baik meliputi hubungan keluarga dan pergaulan masyarakat." Perikatan dapat lahir karena undang-undang maupun karena adanya persetujuan atau perjanjian.

Berbeda halnya dengan Perjanjian, perikatan yang lahir karena undang-undang ini tidak memiliki kehendak pada pihak yang terikat, misalnya mengenai Hak dan Kewajiban para pemilik pekarangan yang bertetangga yang diatur pada Pasal 625 KUH Perdata. Adapun, pada perjanjian atau kontrak, para pihak dengan sengaja setuju dan menghendaki adanya suatu perikatan dalam hal memperoleh manfaat atau keuntungan dari masing-masing pihak, dengan kata lain dengan adanya persetujuan atau perjanjian menimbulkan perikatan. Sedangkan perikatan dapat dikatakan sebagai kontrak apabila menimbulkan konsekuensi hukum yang mengikat para pihak dan terkait dengan kekayaan dalam perjanjian. Perikatan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.¹ Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.² Kewajiban inilah yang dinamakan sebagai prestasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Permasalahan mengenai perjanjian yang sering timbul ialah terkait pemenuhan prestasi, di mana salah satu pihak ingkar janji sehingga, prestasi yang telah disepakati di antara para pihak tidak dipenuhi. Dengan demikian, maka akan muncul permasalahan hukum, bahkan penyelesaiannya tidak begitu mudah dan cepat serta berlarut-larut, pada akhirnya bermuara di Kepaniteraan Pengadilan dan Notaris/ PPAT.³ Lebih lanjut, terdapat syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang (halal).

¹ Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Cetakan ke-19, PT. Intermasa, Jakarta, Hal: 1-3

² Salim HS, Perkembangan hukum kontrak Innominat di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 16.

³ Yahman, 2016, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-3, Hal: 1-2.

Apabila syarat perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan timbul konsekuensi hukum yakni dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif seperti dibuat oleh pihak yang belum cakap secara hukum dan dibuat di bawah tekanan atau secara terpaksa sehingga tidak adanya kesepakatan antar kedua belah pihak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Adapun, perjanjian yang dapat dikatakan batal demi hukum adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif seperti barang yang di perjanjikan merupakan barang yang dilarang oleh Undang-undang.

Terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan selain syarat sah perjanjian yang telah disebutkan di atas, hal ini ialah adanya Asas Hukum Perjanjian dimana, dalam pelaksanaannya perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian,⁴ yakni : Asas Konsensualisme, Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), Asas Itikad Baik (*good faith*), Asas Kepercayaan, Asas Personalitas, Asas Persamaan Hukum, Asas Keseimbangan, Asas Kepastian Hukum, Asas Moral, Asas Kepatutan, Asas Kebiasaan dan Asas Perlindungan, dan Asas Kebebasan Berkontrak. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai beberapa Asas-asas penting di dalam Hukum Perjanjian yakni sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak, Asas ini terdapat pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." yang dapat diartikan bahwa pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁵
2. Asas Konsensualisme, Asas ini terdapat pada ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dimana pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Sehingga dapat diartikan bahwa suatu Perjanjian dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak.
3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*), dapat dirujuk melalui Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.⁶
4. Asas itikad baik, tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan

⁴ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*, (Bandung: Kemi Media, 2013), hlm. 97.

⁵ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.16

⁶ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 98

sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan itikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati. Adapun itikad baik yang dapat diartikan sebagai kejujuran dapat dibedakan atas 2 (dua) macam yakni, Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian dan Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.⁷

Adapun jenis perjanjian yang akan dibahas pada penelitian ini, ialah perjanjian Jual-Beli yang diatur di dalam KUH Perdata, dimana perjanjian Jual Beli dapat diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Perjanjian Jual Beli menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang mengaitkan dirinya dalam perjanjian ini, dimana menurut KUH Perdata kewajiban para pihak yang paling utama ialah menyerahkan barang yang diperjanjikan sebagai penjual dan menyerahkan kewajiban sebagai pembeli. Perjanjian Jual Beli ini dapat digunakan untuk Jual Beli barang bergerak maupun barang tidak bergerak seperti Tanah. Tanah merupakan salah satu jenis aset yang berharga baik sebagai sarana pengikat kesatuan sosial maupun sebagai benda ekonomi yang dapat memberikan manfaat kepada pemilikinya. Disisi lain tanah juga harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan harus dijaga kelestariannya.⁹

Pada perkembangannya, Jual beli dalam bidang tanah tidaklah dapat dilakukan secara langsung, karena masih terkendala terkait pengurusan masalah sertifikat Tanah dan Bangunan ataupun permasalahan pembayaran pembelian tanah yang tidak dapat dibayarkan secara langsung (cicilan) dikarenakan harga Aset Tanah yang tidaklah murah. Sehingga demi terlaksananya Perjanjian Jual Beli tersebut, dilakukanlah perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian sementara. Adapun fungsi dari adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah sebagai jaminan hukum kedua belah pihak hingga Jual Beli tersebut dapat terwujud.

Dalam praktiknya, permasalahan timbul terkait Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, yakni tanpa adanya Akta Notaris. Akta sendiri dapat dibedakan menjadi akta Autentik dan akta dibawah tangan sesuai dengan KUH Perdata:

1. Akta Autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.¹⁰ Pejabat Umum yang dimaksud ialah Notaris, sesuai dengan kewenangannya dalam hal membuat akta autentik.
2. Akta dibawah tangan ialah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum.¹¹

Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat dihadapan Pejabat umum yakni Notaris dan dapat dibuat dibawah tangan. Namun yang perlu diingat

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Cetakan 7, (Bandung: Sumur Bandung, 1979), hlm. 56

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm. 79.

⁹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), hlm 1

¹⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Moeljanto, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1868.

¹¹ *Ibid.*, Pasal 1874.

ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk Akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta berfungsi untuk menjamin adanya kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum. Adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan sendiri, dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum diatur secara khusus dalam peraturan Perundang Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian awal adanya Jual Beli ini rentan akan permasalahan seperti adanya kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli maupun penjual. Kelalaian ini menurut KUHPerdata disebut sebagai perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata). Menurut M. Yahya Harahap, secara umum wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.¹² Adapun menurut Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampauinnya. Bentuk dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.¹³

Adapun contoh terkait permasalahan mengenai Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, misalnya dalam hal Developer sebagai penjual dimana Developer tidak bertanggung jawab terkait penyelesaian sertifikasi Tanah dan bangunan atau pembangunan Tanah dan Bangunan yang tak kunjung usai. Adapun dalam hal pembeli, wanprestasi biasanya terjadi akibat pembeli yang tidak menyelesaikan proses pelunasan pembayaran Jual beli, akibatnya penyelesaian permasalahan wanprestasi terkait jual beli terpaksa berakhir di meja hijau.

Terdapat banyak faktor yang menyebabkan adanya wanprestasi pada Perjanjian pengikatan jual beli tanah. Pada Penelitian ini, permasalahan bermula ketika Penjual dalam hal ini Bapak Hartono sepakat dengan Bapak Mohidin Ismail Modak sebagai pembeli untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 38.321 m² (tiga puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Karang Joang Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5578/Karang Joang/2007, surat ukur nomor : 1725/Karang Joang/2007.

Adapun terkait kebutuhan pembeli dimana Tanah tersebut akan dijadikan aset Perusahaan, dalam prosesnya tanah dan bangunan tersebut telah diturunkan Hak atas tanahnya, sehingga Hak Kepemilikan atas Tanah tersebut diubah sertifikatnya menjadi Hak Guna Bangunan nomor : 03050/Karang Joang, sebagaimana surat ukur nomor : 1725/Karang Joang 2007 seluas 38.321 m²). Jual Beli yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memuat klausul mengenai Perjanjian pada

¹² Yahman, 2016, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-3, Hal: 81-83.

¹³ Djoko Trianto, Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal.61

umumnya dimana terdapat pula klausul mengenai pembayaran atas Jual Beli. Pembayaran dilakukan atas beberapa tahap sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni sebagai berikut :

- Uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar masing-masing sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 20 Desember 2018.
- Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 07 Januari 2018.
- Sisanya sebesar : Rp 2.765.680.000,- (dua miliar tujuh ratus enam puluh lima juta enam ratus delapan puluh rupiah) akan dibayarkan seperti di bawah ini ;
- Tahap Pertama : Sebesar Rp 313.136.000,- (tiga ratus tiga belas juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal 11 Pebruari2018.
- Tahap kedua : Sebesar Rp 1.226.272.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 6 (enam bulan sejak ditandatanganinya akta jual beli).
- Tahap ketiga : Sebesar Rp Rp 1.226.272.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) akan dibayarselambat-lambatnya 6 (enam bulan sejak pembayaran tahap kedua tersebut).

Pada kenyataannya, pembayaran pelunasan pembelian Tanah tersebut tidak dapat diselesaikan oleh pembeli sesuai tahapan yang tercantum dalam PPJB. Pembayaran yang dilakukan pembeli hanya dibayarkan sebesar uang muka dan uang Tahap pertama dan tidak ada tindak lanjut terkait pelunasan atau pembayaran sesuai tahapan yang telah disepakati sebelumnya.

Di dalam persidangan terkuak fakta bahwa terdapat perubahan mekanisme pembayaran terhadap PPJB pada tanggal 28 Februari 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Bapak Hartono sebagai penjual sepakat dengan solusi yang ditawarkan pembeli dalam hal ini, Bapak Mohidin Ismail Modak (PT. JSB) pada tanggal 17 Januari 2020 di Balikpapan, yang mana isinya adalah sebagai berikut :

- AJB kami (Penggugat) tanda tangani pihak saudara (Tergugat) akan membayar pembayaran tahap kedua sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Sisa pembayaran tahap kedua sebesar Rp.626.272.000,- (enam ratus dua puluh enam juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dibayar selambat- lambatnnya 6 (enam) bulan setelah tanda tangan AJB ;
- Pembayaran ketiga (pelunasan) sebesar Rp.1.226.272.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh enam juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah pelunasan pembayaran tahap kedua (point 2) ;

Notaris memiliki peran yang penting terkait adanya Perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan di bawah tangan masih menimbulkan beragam masalah salah satunya keabsahan kepemilikan hak atas tanah. Lebih lanjut, permasalahan juga dapat terjadi akibat adanya wanprestasi/ingkar janji pada perjanjian pengikatan jual beli yang notabene merupakan perjanjian awal sebelum Akta Jual Beli dapat diselesaikan. Adapun, Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan

dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yakni Akta Notariil atau dibawah tangan.¹⁴

1.2 Rumusan Masalah

Setelah menguraikan latar belakang mengenai kasus terkait perjanjian pengikatan jual beli diatas, maka ditemukan beberapa permasalahan yang kemudian akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain: 1). Bagaimanakah dampak pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli akibat wanprestasi terhadap status kepemilikan hak atas tanah dan 2). Bagaimanakah Peran Notaris terkait proses jual beli pada studi kasus tersebut.

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan Penelitian ini ialah untuk menganalisa terkait Putusan Hakim pada Putusan Nomor 168/PDT.G/2020/PN BPP yang membahas mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta bagaimana dampak wanprestasi terhadap status kepemilikan hak atas tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta Peran Notaris sebagai Pejabat Yang Berwenang dalam hal membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. Metode Penelitian

Pada penulisan artikel ini digunakan metode penelitian yuridis-normatif, dimana penelitian ini mengacu pada aturan hukum yang bersumber dari hukum positif. Adapun terkait sistematika penulisan, terdapat beberapa bagian dalam penulisan ini yakni judul artikel, abstrak, bagian pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang, permasalahan terkait penulisan yang didasarkan pada Putusan Nomor 168/PDT.G/2020/PN BPP, serta sistematika penulisan.

Adapun, terkait dengan penulisan artikel ini penulis menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis dimana penelitian berfokus pada masalah dengan melakukan pembahasan atas analisa hukum¹⁵. Lebih lanjut, dalam hal membahas mengenai perjanjian terkait pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, pembatalan perjanjian serta perjanjian mengenai pengikatan jual beli tanah dan bangunan, Penulis menggunakan peraturan perundang-undangan seperti BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Peraturan lain yang terkait. Akan dibahas pula mengenai kelalaian terkait perjanjian yakni wanprestasi, dampak wanprestasi terhadap pihak yang dirugikan.

Lebih lanjut, perlu dibahas mengenai Kewenangan Notaris dalam Menjalankan Tugas dan Jabatan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, mengingat Akta PPJB dapat dibuat dihadapan Notaris. Selain itu perlu di bahas mengenai Akta Otentik dalam hal ini Akta Notaris, dan Akta dibawah tangan yang berkaitan erat sebagai alat bukti surat terkait proses jual beli Tanah.

¹⁴ Dyah Ayu Silviana, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh Pt.Cisadane Perdana Di Kota", *Diponegoro Law Review*, Vol. 1 No.2 (2013), hal. 12

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, UI-Press, 1984), hlm. 10.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Dampak Pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli akibat Wanprestasi Terhadap Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam KUHPerdata Buku III dibahas mengenai perikatan, dimana menurut ilmu pengetahuan hukum, perikatan merupakan hubungan antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam lapangan harta kekayaan, dimana terdapat pihak yang wajib memenuhi prestasi dan pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak karena perjanjian tersebut dibuat dan didasarkan atas kesepakatan dan kehendak para pihak, sedangkan perikatan yang berasal dari Undang-undang menurut Pasal 1352 KUHPerdata ikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari Undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat pekerjaan orang. Dalam KUHPerdata juga diberikan pengertian mengenai perjanjian. Dalam hal Perjanjian pengikatan jual beli tanah, perikatan dimaksud bagai janji terlebih dahulu dengan tujuan utama agar pihak melakukan pertukaran hak atas tanah.¹⁶

Perpindahan hak kepemilikan atas tanah melalui jual beli baru dapat terjadi jika telah dilunasi pembayaran sesuai kesepakatan dan proses sertifikasi telah diurus, sehingga sebelum diadakan jual beli umumnya para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu sampai jual beli tersebut dapat dilaksanakan. Perjanjian tersebut dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (halal). Apabila syarat perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan timbul konsekuensi hukum yakni dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

Dalam kasus, penjual dan pembeli telah menyepakati perjanjian tersebut untuk menghendaki adanya suatu kepastian hukum dan dituangkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan. PPJB tersebut memuat klausul mengenai Perjanjian pada umumnya dimana terdapat pula klausul mengenai pembayaran yang dilakukan atas beberapa tahapan (cicil). Adapun dalam pemenuhan prestasi, pihak pembeli baru membayarkan uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar masing-masing sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 20 Desember 2018, Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 07 Januari 2018 dan Tahap Pertama sebesar Rp 313.136.000,- (tiga ratus tiga belas juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal 11 Februari 2018 dan setelahnya tidak ada tindak lanjut terkait pelunasan atau pembayaran sesuai tahapan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Lebih lanjut, dengan tidak dipenuhinya prestasi pada perjanjian tersebut dapat dinyatakan terdapat suatu wanprestasi berupa melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian atau telah lewat tenggang waktunya sesuai dengan Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata, maka konsekuensi hukumnya adalah dapat dimintakan pembatalan terhadap perjanjian yang berkaitan dengan wanprestasi tersebut. Sejatinya, pembatalan perjanjian dapat dibatalkan atas

¹⁶ Sesa Merindah Putri, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/Pdt/2017/Pt.Bdg)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.2 No.1 (2019), hal. 4.

kesepakatan bersama sehingga tidak bisa suatu perjanjian dibatalkan secara sepihak. Namun dalam KUHPerdota juga memberikan rumusan mengenai pembatalan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdota yakni;

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”

Sehingga pihak yang memiliki kepentingan secara aktif dapat mengajukan gugatan ataupun dapat memintakan kepada majelis hakim agar janjinya ini dapat dibatalkan. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdota yang melibatkan pengadilan dalam hal memutuskan perjanjian timbal balik, maka penggunaan keputusan atau tindakan pengadilan untuk membatalkan perjanjian itu juga menggunakan faktor kesalahan pihak yang melakukan ingkar janji untuk dapat menentukan apakah perjanjian tersebut dapat diputuskan atau tidak oleh pengadilan. Dalam kasus, diperoleh fakta bahwa benar Tergugat tidak dapat membayar sisa pembayaran PPJB sesuai waktu dan tahapan pembayaran yang telah diperjanjikan sehingga dapat dikatakan Tergugat ingkar janji/ wanprestasi. Hal tersebut telah sesuai dengan Amar Putusan bahwa Hakim menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 26 Desember 2018 dan Menyatakan batal Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Pihak Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 Desember 2018 dengan segala akibat hukumnya.

Dampak dari pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli akibat Wanprestasi pada kasus tersebut menurut pertimbangan Hakim terkait status kepemilikan hak atas tanah ialah Tidak adanya perpindahan Hak dari Penjual (Penggugat) kepada Pembeli (Tergugat), Tanah a quo masih tetap dalam kepemilikan Penjual (Penggugat). Seperti telah dibahas sebelumnya, peralihan hak atas tanah melalui Jual beli, tidak dapat serta merta dapat berpindah kepemilikannya dengan adanya Perjanjian Jual Beli. Bahwa dalam hal proses Jual Beli yang dianut pada UUPA, menganut Asas Hukum “Terang” dan “Tunai” dimana Jual-Beli tanah yang dilakukan haruslah terang dalam artian dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemiliknya. Adapun tunai berarti jual-beli tanah yang dilakukan harus dibayar seketika dan sekaligus, dibayar pajak-pajaknya, menandatangani Akta Jual Beli dan kemudian barulah dapat dilakukan proses balik nama sertifikatnya.

Pada faktanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut belum dilakukan secara tunai atau belum dilakukan pembayaran secara Lunas. Adapun tunai sendiri berarti jual-beli tanah yang dilakukan harus dibayar seketika dan sekaligus, dibayar pajak-pajaknya, menandatangani Akta Jual Beli dan kemudian barulah dapat dilakukan proses balik nama sertifikatnya. Hal tersebut sesuai dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016), peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Pembayaran yang dilakukan secara bertahap, sehingga belum terpenuhi asas tunai dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Walaupun Tergugat mendalilkan pada perjanjian pembaharuan terdapat klausula bahwa pembayaran akan dilakukan setelah adanya Akta Jual Beli, namun hal tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan dapat dikatakan bahwa pembeli atau tergugat memiliki Itikad tidak baik dalam proses PPJB tersebut.

3.2 Peran Notaris Sebagai Pejabat yang Berwenang membuat Akta PPJB

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Autentik dan memiliki kewenangan yang tertera pada UU No. 2 Tahun 2004 atas perubahan UU No. 30 tahun 2014, Salah satu kewenangan Notaris, menurut Undang-undang Jabatan Notaris ialah membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan,¹⁷ seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Kuasa menjual dalam kaitannya bidang pertanahan. Produk yang dibuat dihadapan Notaris merupakan Akta Autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan oleh pihak lain. Namun, masih banyak Perjanjian Pengikatan/Ikatan Jual beli yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum). Dalam hal kasus ini Perjanjian Ikatan Jual Beli dilakukan di bawah tangan, yakni antar kedua belah pihak saja, penjual dan pembeli dimana dalam hal persidangan perjanjian dibawah tangan harus didukung dengan adanya bukti-bukti lain terkait perbuatan hukum yang dilakukan dalam perjanjian tersebut.

Dalam melaksanakan jabatannya, notaris dianjurkan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, seperti yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UJN. Selain itu, notaris juga mempunyai kewajiban sebagaimana ketentuan Pasal 16 huruf e UJN yakni memberikan pelayanan kepada klien, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Penyuluhan hukum merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional, sedangkan pembangunan hukum nasional bagian dari pembangunan nasional.¹⁸ Dalam hal ini diharapkan seluruh masyarakat berperan aktif atau ikut andil dalam hal memajukan pembangunan nasional. Dalam kasus ini keterlibatan Notaris yakni dalam hal menurunkan status Tanah yang awal mulanya Sertifikat Hak Milik Nomor : 5578/Karang Joang/2007, surat ukur nomor : 1725/Karang Joang/2007 menjadi Hak Guna Bangunan nomor : 03050/Karang Joang sesuai kebutuhan dalam hal perjanjian Penggugat dan Tergugat. Sebelum memberikan pelayanan kepada klien terkait permintaan dalam hal Status hak atas tanah tersebut, terhadap penghadap yang datang untuk mengutarakan niatnya melakukan Jual Beli, Notaris harus memberikan suatu penjelasan mengenai keadaan hukum yang sebenarnya sesuai dengan ketentuan undang-undang, menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak, agar tercapai suatu kesadaran hukum yang tinggi dan benar dalam masyarakat, jujur, tidak berpihak, dan dengan penuh rasa tanggung jawab.¹⁹ Notaris juga dapat memberikan nasehat (advis hukum) kepada Para pihak terkait perbuatan hukum yang akan dilakukan serta memberikan saran agar Perjanjian Ikatan Jual Beli dilakukan dengan Akta Notariil sehingga Perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila diperlukan sebagai alat bukti surat. Adapun dalam kasus ini ditariknya Notaris menjadi salah satu Pihak Tergugat menurut penulis kurang tepat dikarenakan tugas Notaris yang merupakan Pejabat Umum ialah mengkonstantir keinginan para penghadap. Adapun dalam hal kasus ini Notaris diminta untuk menurunkan status hak atas tanah dari SHM menjadi SGB dengan persetujuan pemilik Tanah, dan tidak terlibat dalam hal perbuatan hukum

¹⁷ Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Pasal 15 huruf f.

¹⁸ Mar Atus Sholiha, "Notaris Tidak Memberikan Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Status Objek Tanah Negara Dan Mengakibatkan Kerugian Materil Bagi Pembeli", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* (Mei 2019), hal. 66

¹⁹ *Ibid.*, hal 69.

yang menjadi pokok permasalahan sehingga tidaklah tepat mengikutsertakan Notaris menjadi salah satu Tergugat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dampak dari pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli akibat adanya Wanprestasi/ Ingkar Janji terhadap status Kepemilikan Hak atas Tanah tersebut yakni tidak adanya/ belum berpindahnya Hak Kepemilikan atas Tanah dari Penjual kepada Pembeli, hal tersebut dikarenakan Perpindahan Hak atas Tanah tersebut baru dapat terjadi apabila telah dipenuhinya Asas Hukum "Terang" dan "Tunai" yang diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dimana Jual-Beli tanah yang dilakukan haruslah terang dalam artian dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemiliknya. Adapun tunai berarti jual-beli tanah yang dilakukan harus dibayar seketika dan sekaligus/ lunas sebelum menandatangani Akta Jual Beli dan kemudian barulah dapat dilakukan proses balik nama sertifikatnya dan peralihan/pemindahan hak atas tanah. Adapun, dalam hal melakukan Perjanjian Jual Beli, Pembeli dan Penjual seharusnya sama-sama beritikad baik sehingga tujuan diadakannya Jual beli akan tercapai dan tidak berdampak pada kerugian kedua belah pihak, adapun dibidang pertanahan Undang-undang telah mengatur bahwa Notaris berwenang atas pembuatan Akta PPJB, sebaiknya pembeli dan penjual dalam proses Jual Beli tersebut perjanjian hendaknya dibuat dalam Akta Notariil dimana akta Autentik memiliki Pembuktian yang sempurna.

Dalam hal Peran Notaris dalam kasus ini, Notaris telah menjalankan tugasnya yakni melakukan pengurusan penurunan status hak atas tanah dari SHM menjadi HGB dengan persetujuan Pembeli. Namun tidak ada keterlibatan notaris dalam hal wanprestasi atau tidak adanya pelanggaran Kode Etik Notaris dan pelaksanaan Jabatan Notaris. Namun, dalam menjalankan jabatannya, Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum mengenai segala bentuk akibat hukum yang akan terjadi terkait proses pengurusan dokumen yang membutuhkan bantuan Notaris serta persyaratan terkait dengan prosedur dalam proses pembuatan akta khususnya dalam proses pembuatan Akta yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

Daftar Pustaka

Buku

Bintang, Sanusi dan Dahlan. *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000

HS, Salim. *Perkembangan hukum kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003

Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Bandung : Refika Aditama, 2007

Kamilah, Anita. *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*. Bandung: Keni Media, 2013

Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perdata*, Cetakan 7, Bandung : Sumur Bandung, 1979

Rubaje, Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang : Bayumedia, 2007

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-19, Jakarta : PT. Intermasa, 2002

- Trianto, Djoko. *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung : Mandar Maju, 2004
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Cetakan ke-3, Jakarta : Kencana, 2016

Jurnal

- Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 10.
- Sasauw, Christin. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris." *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015).
- Dyah Ayu Silviana, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh Pt.Cisadane Perdana Di Kota", *Diponegoro Law Review*, 1 No. 2 (2013).
- Putri, Sesa Merindah, and Endang Pandamdari. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT. BDG)." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 1: 26-50.
- Sholiha, Mar Atus. "Notaris Tidak Memberikan Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Status Objek Tanah Negara Dan Mengakibatkan Kerugian Materiilbagi Pembeli." *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* (2019).

Website

- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7025/sengketa-tanah/>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2021
- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2021

Peraturan Perundang Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UUU No 2 Tahun 2014*, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- , *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*.
- , *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA Nomor: 24 Tahun 1997*.
- Ikatan Notaris Indonesia, *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten 29-30 Mei 2015*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Moeljatno, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.