

**PERLINDUNGAN PARA PIHAK TERHADAP  
AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH<sup>1</sup>**

**Oleh: Wulandari Dude<sup>2</sup>**

Roy Victor Karamoy<sup>3</sup>

Jolanda. M. Korua<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui apakah unsur-unsur yang berpotensi menyebabkan pembatalan terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah dan apakah dengan dibatalkannya perjanjian jual beli hak milik atas tanah para pihak mendapatkan perlindungan hukum, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Unsur-unsur yang berpotensi menyebabkan pembatalan terhadap Perjanjian Jual beli hak milik atas tanah yaitu: a. a. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; b. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak milik atas tanah (akta jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesaisampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; 2. Perlindungan hukum bagi para pihak dengan dibatalkannya perjanjian jual beli yaitu Perlindungan hukum secara preventif yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakansendiri oleh penjual itu sendiri. Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di titipkan kepada pihak ketiga

yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Sedangkan perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang diberikan apabila telah terjadi sengketa adalah pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tersebut secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk membatalkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, sehingga diharapkan nantinya mendapat putusan yang seadil-adilnya.

Kata kunci: jual beli tanah;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah untuk dapat dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. Terdapat dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yaitu yang pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat membuat gugatan perdatawanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim agar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan. Kedua adalah dengan menunggu sampai iadigugat atau sebagai tergugat melalui gugatan Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan bukti-bukti surat maupun kwitansi, fakta-fakta persidangan dan keterangan-keterangan saksi selama menjalani proses persidangan maka hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutus perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut.

**B. Rumusan Masalah**

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 18071101049

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

1. Apakah unsur-unsur yang berpotensi menyebabkan pembatalan terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah?
2. Apakah dengan dibatalkannya perjanjian jual beli hak milik atas tanah para pihak mendapatkan perlindungan hukum?

### C. Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif.

## HASIL PEMBAHASAN

### A. Penyebab Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Perkembangan masyarakat yang dinamis memunculkan berbagai kebutuhan terutama yang berkaitan dengan kebutuhan atas tanah seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin berkembang di wilayah pemukiman, pusat bisnis, pemerintahan dan industri, menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat berharga memiliki nilai investasi tinggi. Hal ini berdampak makin tingginya kebutuhan masyarakat akan tersedianya lahan atau tanah, sehingga transaksi tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sering dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas.<sup>5</sup>Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan atas tanah, karenanya oleh pemerintah kebijakan mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam penjajahan Belanda diatur dalam *Agrarische Wet, Agrarische Besluit* dan sebagainya mengenai tanah untuk kepentingan penjahat antara lain perkebunan-perkebunan yang berada di Wilayah Indonesia di berikan kepada perusahaan-perusahaan Belanda. Demikian juga perlindungan terhadap hak-hak atas tanah diberikan kepada kaum penjajah seperti hak eigendom adalah hak milik yang mutlak pada umumnya diberikan kepada kaum penjajah serta diberikan kepastian hukumnya dengan mendaftarkan hak-hak tersebut dalam suatu daftar,

<sup>5</sup>Susanto R., *Hukum Pertanahan*, Pranya Paramita, Jakarta, 1980., hal 44

kemudian diberikan tanda bukti atas tanah tersebut.<sup>6</sup> Sedangkan kepada penduduk pribumi/ rakyat Indonesia yang tunduk kepada hukum adat tidak diberikan bukti hak atas tanah dan walaupun ada hanya berupa bukti pembayaran pajak saja, seperti girik, pipil, kekitir dan lain sebagainya. Tidak semua kalangan masyarakat tahu apa saja bukti kepemilikan, lebih-lebih mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang sah menurut hukum. Kepemilikan tanah yang sah harus sudah terdaftar di BPN, sehingga setelah mengantongi bukti yang sah baru kita bisa mendapatkan nomor setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah Indonesia merdeka, keadaan semacam itu dirasakan tidak adil dan tidak sesuai dengan cita-cita kemerdekaan, sehingga setelah melewati waktu yang lama untuk mempersiapkannya, baru pada tahun 1960 Indonesia berhasil membentuk peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dalam bentuk undang-undang yang disebut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Mengenai hak atas tanah di Indonesia, adapun tata cara permohonan peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

#### 1. Hak Milik

Adapun tata cara permohonan hak milik menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, permohonan hak milik tersebut oleh permohonan diajukan secara tertulis Kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota tempat letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak milik tersebut memuat:

Keterangan mengenai pemohon:

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan Nomor Surat Keputusan Perusahaan oleh pejabat yang

<sup>6</sup>*ibid*

berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik

- a) Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa girik, surat kavling, surat-surat bukti atas tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- b) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi).
- c) Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
- d) Rencana penggunaan tanah.
- e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

Keterangan lain-lain

- a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b) Keterangan lain yang dianggap perlu.

## 2. Hak Guna Usaha

Adapun prosedur yang dapat dilakukan untuk permohonan Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut :

- 1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis kepada Menteri (sekarang Kepala Badan Pertanahan nasional) melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat dengan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota daerah letak tanahnya (Pasal 18 jo. Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999).
- 2) Permohonan tersebut memuat mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai data fisik dan yuridis dari tanahnya, serta keterangan lain yang dianggap perlu.
- 3) Permohonan dimaksud juga harus dilampiri dengan (Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 tahun 1999)
  - a) Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum ;

- b) Rencana perusahaan tanah jangka waktu pendek atau jangka waktu panjang;
- c) Ijin lokasi atau surat persetujuan pengguna tanah atau surat ijin pencadangan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah ;
- d) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang , akta pelepasan bekas tanah milik adat atau wenang surat surat bukti perolehan tanah lainnya.
- e) Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi penanaman modal asing tertentu.

## 3. Hak Guna Bangunan

Dalam tata cara permohonan Hak Guna Bangunan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No . 3 tahun 1993 adalah sebagai berikut:

- a) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> dan semuanya pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelola, kewenangan untuk memberikan keputusan ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.
- b) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luas lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> tapi tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> kewenangan memberi keputusan ada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- c) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya lebih dari 150.000 M<sup>2</sup>, kewenangan memberi keputusan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pemberian hak atas tanah merupakan penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, juga pemberian hak di atas tanah hak pengelola. Permohonan untuk memperoleh hak guna bangunan diajukan oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, secara tertulis dengan menggunakan formulir permohonan dengan melampirkan keterangan- keterangan mengenai<sup>7</sup>:

A. keterangan mengenai pemohon :

- 1) perorangan  
Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal , pekerjaan ,serta keterangan mengenai istri/suami serta anak yang masih menjadi tanggungan ;
- 2) badan hukum  
Nama badan hukum, tempat kedudukan akta atau akta pendirian badan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

B. keterangan mengenai tanahnya :

- 1) status tanah (tanah hak atau tanah Negara)
- 2) letak, batas dan luasnya (surat ukur / gambar situasi)
- 3) jenis tanah (tanah pertanian / non pertanian)
- 4) Rencana penggunaan tanah
- 5) daftar pengusaha atau alas haknya (dapat berupa sertifikat, girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah / tanah yang telah dibeli dari pemerintah ,putusan pengadilan ,akta PPAT,akta pelepasan hak dan lain-lain)

C. lain-lain

- 1) keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan setatus tanah yang sudah di miliki pemohon.
- 2) keterangan lain yang dianggap perlu.

Dalam hal keputusan pemberian hak guna bangunan tidak dilimpahkan kepada kepala kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan yang bersangkutan menyampaikan kepada kepala kantor wilayah propinsi disertai dengan pertimbangannya Pasal 37 ayat (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999. Kepala Kantor Wilayah, mencatat dan meneliti berkas permohonan dan menerbitkan keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan apabila hal itu merupakan kewenangannya. Dalam hal kewenangan ,menerbitkan keputusan pemberian hak ada pada Kepala Badan

Pertanahan Nasional, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memerintahkan pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dan meneliti data kelengkapan data yuridis dan data fisik. Apabila berkas permohonan sudah lengkap, maka dengan memperhatikan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional serta yang berlaku, Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan atau keputusan penolakan.

Peralihan hak atas tanah sering menimbulkan sengketa dikemudian hari, halini akan menimbulkan konflik antar pihak yang bersengketa. Walaupun di Indonesia memberikan ruang untuk setiap orang mencari keadilan melalui pengadilan, namun sistem peradilan di Indonesia dianggap masih rumit. Hal inilah mengapa banyak masyarakat enggan untuk melakukan proses hukum ke Pengadilan untuk mencari keadilan dan untuk mempertahankan haknya.

Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah, adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>8</sup>Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa "Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum". Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).

<sup>7</sup>Maria S.W Sumardjono., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005., hal 53

<sup>8</sup> Irene Eka Sihombing., *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisaksi, Jakarta, 2005, hal. 56

- b. Perbuatan hukum dua pihak, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.<sup>9</sup>

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan kami terangkan sebagai berikut:

- a. Pewarisan tanpa wasiat menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

- b. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- a) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- b) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- c) Jual beli tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka dengan cara Jual beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- d) Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang

karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- e) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- f) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- h) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.
- i) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

Jual Beli, tukar menukar, hibah dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT dipenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan

<sup>9</sup>CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal 119

mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang terlebih dahulu oleh para pihak dibuat suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Jual beli.

Perjanjian Jual beli Hak Milik atas Tanah dibuat sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat yang dalam kesehariannya telah banyak dipraktikkan di kantor Notaris. Menurut hemat penulis berdasarkan penelusuran dari beberapa literatur maka dapat diketahui beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam membuat PJB antara lain:

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya.

Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual beli.

3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uangnya.
4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah dan bangunan tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.

#### **B. Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual beli Hak Milik Atas Tanah**

Untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi parapihak yang membuatnya maka perjanjian jual beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Para pihak yang membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan mereka perjanjikan.

Keotentikan dari suatu akta Notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa : "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik." Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris

dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik bukan karena undang-undang menyatakan demikian namun karena akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum sesuai dengan yang termuat dalam Pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan bahwa : “suatu akta otentik ialah suatuakta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”<sup>10</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata maka dapat diketahui bahwa terdapat 2 macam bentuk akta yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta relaas atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sebagai pejabat umum. Akta Notaris dapat juga berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi, karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan Notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang dihadapan Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan itu di konstatir oleh Notaris di dalam suatu akta otentik. Akta ini disebut pula akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) Notaris.

Perbedaan antara kedua akta diatas dapat dilihat dari bentuk akta tersebut. Dalam akta partij, dengan diancam akan kehilangan otentitasnya atau dikenakandenda, harus ditandatangani oleh para pihak atau para pihak yang bersangkutan, misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh dan lain sebagainya, keterangan tersebut harus dicantumkan oleh Notaris dalam akta dan keterangan tersebut dalam hal ini berlaku sebagai pengganti tanda tangan. Dapat diketahui bahwa dalam akta partij penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Untuk akta relaas tidak menjadi permasalahan apakah para pihak yang

hadir menolak atau menandatangani akta tersebut. Seperti contohnya dalam pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam PT orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka cukup Notaris menerangkan di dalam akta bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik.

Dalam suatu akta partij sebagai akta otentik memberikan jaminan kepastian hukum terhadap para pihak termuat dalam bagian dari akta yang terdiri dari

1. Tanggal akta
2. Tanda tangan-tanda tangan yang tercantum dalam akta tersebut
3. Identitas dari para pihak yang hadir (comparanten)
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan tersebut hanya berlaku antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

Pada umumnya suatu akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, dalam suatu akta terdiri dari tiga bagian yaitu:

- a. Komparasi  
Dalam komparasi memuat mengenai hari dan tanggal akta, nama Notaris, dan tempat kedudukannya, identitas para penghadap, beserta keterangannya bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- b. Badan Akta  
Dalam badan akta memuat mengenai isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, misalnya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat) dan lain-lain.
- c. Penutup  
Bagian penutup akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pulatempat dimana akta itu dibuat dan

<sup>10</sup>Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2001., hal 211

nama-nama, jabatan serta tempat tinggalsaksi-saksi instrumenter. Selanjutnya pada bagian penutup ini jugadisebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan sesudah itu ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan Notaris.

Tentang kekuatan pembuktian dari akta Notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta Notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitvendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), ialah kepastian bahwasuatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastianbahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak danberlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya(tegenbenvijs).

Mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yang terikat dalam suatu akta, maka perlu diketahui terlebih dahulu mengenai perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu perlindungan yang berarti hal atau perbuatan melindungi. Dan hukum yang berarti suatu aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Pendapat mengenai perlindungan hukumjuga dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro,<sup>11</sup> yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala kegiatan atau perbuatan yangdapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian

<sup>11</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Op Cit*, hal 42

hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli maka perlindungan hukum yang dapat diberikan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka tergantung pada kedudukan dari perjanjian jual beli yang telah dibuat sebelumnya.<sup>12</sup>Adapun wanprestasi atau keadaan dimana salah satu pihak ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan, dapat dibagi menjadi tiga macam yaitu:

1. Debitor sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitor terlambat memenuhi perikatan
3. Debitor keliru atau tidak memenuhi perikatan.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila melakukan salah satu dari ketiga hal tersebut. Begitupula dalam perjanjian jual beli terhadap hak milik atas tanah. Wanprestasi bisa saja dilakukan oleh salah satu pihak karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Karena dilanggarnya kesepakatan tersebut maka persyaratan sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta menjadi kekurangan syarat sehingga perjanjian jual beli ini dapat dimintakan pembatalan pada Pengadilan Negeri setempat.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 KUHPerduta bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim;
2. Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangnyaperjanjian itu.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan dengan diajukannya pembatalan oleh salah satu pihak atas perjanjian jual beli yang

<sup>12</sup>Kartini Muljadi dan GunawanWidjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2003., hal 112

telah disepakati sebelumnya maka dapat diberikan dalam bentuk akta yang dibuat secara otentik dihadapan Notaris sebagai pejabat umum. Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>13</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Unsur-unsur yang berpotensi menyebabkan pembatalan terhadap Perjanjian Jual beli hak milik atas tanah yaitu:
  - a. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;
  - b. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak milik atas tanah (akta jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;
2. Perlindungan hukum bagi para pihak dengan dibatalkannya perjanjian jual beli yaitu Perlindungan hukum secara preventif yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh penjual itu sendiri. Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan

memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di titipkan kepada pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Sedangkan perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang diberikan apabila telah terjadi sengketa adalah pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tersebut secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk membatalkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, sehingga diharapkan nantinya mendapat putusan yang seadil-adilnya.

### B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut, kepada Notaris untuk menghindari terjadinya pembatalan atas perjanjian jual beli hak milik atas tanah, Notaris diharapkan untuk lebih berhati-hati dalam menyusun klausula yang akan dituangkan dalam perjanjian jual beli tersebut.

### DAFTAR PUSTAKA

- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010
- Hernoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

<sup>13</sup>Subekti, Op Cit, hal 122

- Kartini Muljadi dan GunawanWidjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2003
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Muhamad, A., *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, Cara Membuat dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI. Press, Jakarta, 2008.
- dan Sri Pamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- Sutedi, A., *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju , Bandung, 1998

**Sumber Lain: Peraturan Perundang-Undangan, Artikel, jurnal**

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004
- Manan, B., *Penelitian Bidang Hukum, Jurnal hukum*, Puslitbangkum Unpad, Perdana, Januari, Bandung, 1999.