

# **KONSEKUENSI HUKUM PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ( PPJB) DALAM PRAKTEK JUAL BELI PROPERTI DI MAKASSAR**

**Muh. Taufiq Amin**

**Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar**

**Email: *mtamin.taufiq@gmail.com***

## ***Abstract***

*Cancellation of contract cause stop a[n] alliance and bring everything return like initialy, impressing have never there is an alliance. The parties is obliged to return what have accepted of during sales take place the included in sales of properti. Despitefully, KUHPERDATA also give room to unprofitable side to file a bill indemnation*

***Keyword : Cancellation of contract, Sales of Properti***

## **Abstrak**

Pembatalan perjanjian menyebabkan penghentian suatu perikatan dan membawa segala sesuatu kembali seperti semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Para pihak wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya selama jual beli berlangsung termasuk dalam jual beli properti. Di samping itu, KUHPERDATA juga memberikan ruang bagi pihak yang menderita kerugian untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian.

**Kata Kunci : Pembatalan perjanjian, Jual beli properti**

## PENDAHULUAN

**P**erjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli properti khususnya tanah dan bangunan merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian pengikatan jual beli property (tanah dan bangunan), sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli propertinya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau Notaris.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam berbagai praktek, sebelum dilakukannya jual beli properti dihadapan PPAT / notaris yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas properti. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli

tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Perjanjian pengikatan jual beli properti (tanah dan bangunan) dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli properti (tanah dan bangunan) menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas properti. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli ini mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah misalnya dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Tinjauan tentang Jual Beli Properti Tanah dan Bangunan**

Properti adalah “ hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. Istilah properti berasal dari istilah *tenure*. yang muncul di Inggris pada masa pemerintahan raja-raja dan kaum bangsawan inggris yang menguasai tanah penduduk sekitar. Pada perkembangannya, istilah ini kemudian berubah menjadi real property atau lebih dikenal dengan istilah properti di Amerika. Usaha properti pada dasarnya adalah usaha yang berhubungan dengan soal-soal tanah, termasuk segala kegiatan yang dilakukan di dalamnya.”

Properti merupakan salah satu bentuk dari aset. Perwujudan properti ini tidak hanya berupa kepemilikan hunian mewah. Pada esensinya, properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di dalamnya. Sebagai salah satu bentuk aset, properti telah mengalami perkembangan seiring dengan munculnya berbagai teknologi dan informasi yang terjadi di seluruh penjuru dunia. Perkembangan sektor properti di Indonesia belakangan menunjukkan tanda-tanda yang positif. Titik nadir *property crash* Indonesia telah berakhir. Sektor properti Indonesia telah bangkit kembali setelah sekian lama terpuruk dalam kondisi ekonomi yang mengalami krisis sejak 1997. Seiring dengan terbitnya harapan terhadap perbaikan pemerintahan yang baru, dapat dilihat beberapa pemain besar telah melakukan *start* yang baik, khususnya investor yang menanamkan investasinya di bidang properti. Pembahasan tentang tinjauan jual beli properti ini dimulai dengan membahas sisi perjanjiannya.

### **1. Akta dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)**

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/ akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/ deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu:<sup>1</sup>a.Perbuatan (*handeling*)/perbuatan hukum (*rechtshandeling*); itulah pengertian yang luas, dan; b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/ digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan

---

<sup>1</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia* (Sinar Grafika:Jakarta,1991), h.50

jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.<sup>2</sup>

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/ pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

---

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Penerbit Intermasa:Jakarta,1998), h.75

## **2. Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2011**

Adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1511 K/PDT/2011 ini berawal dari sengketa yang diajukan oleh Budi Karyanto Isa dan Budi Sutomo Isa IE sebagai penggugat (pemilik tanah) dan Andrie Pietrajaya sebagai tergugat (pembeli). Pemilik tanah telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Makassar. Perkara ini pun berlanjut ke tingkat banding dan kasasi.

Awalnya Penggugat dengan Tergugat pada 15 Agustus 2007 mengadakan perjanjian pengikatan jual beli 4 (empat) bidang tanah masing-masing seluas kurang lebih 15 x 28 meter persegi dan berikut 4 (empat) unit bangunan gudang yang ada di atas masing-masing berukuran 15 x 22 meter persegi, terletak di Kelurahan Parangloe, Kecamatan Tamalanrea (dahulu Kecamatan Biring kanaya) Kota Makassar, setempat dikenal dengan jalan ke tol atau Jalan Ir. Sutami kawasan pergudangan Tamalanrea dimana :

Blok A1 Nomor 1 Sertifikat Hak Milik No. 21025/Parangloe

Blok A1 No. 1a Sertifikat Hak Milik 21026/Parangloe

Blok A1 Nomor 2 Sertifikat Hak Milik No. 21033/Parangloe

Blok A1 Nomor 2a Sertifikat Hak Milik No. 21052/Parangloe;

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati pula harga keseluruhan keempat bidang tanah dan keempat unit bangunan gudang yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp 2.220.000.000,00 (dua milyar dua ratus dua puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Blok A1 Nomor 1 dan Nomor 1a masing-masing harga per unit  
Rp 570.000.000,00
- b. Blok A1 Nomor 2 dan Nomor 2a masing-masing harga per unit  
Rp 540.000.000,-;

Diantara keempat bidang tanah dan bangunan gudang yang diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 21025/Parangloe atau gudang Blok A 1 No. 1 telah terjadi jual beli secara sempurna sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1476/XII/TML/2007 tanggal 10 Desember 2007, sehingga tidak termasuk lagi sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli, hal itu berarti pula tidak termasuk yang dituntut pembatalannya;

Jumlah pembayaran yang telah dilaksanakan oleh Tergugat untuk 4 (empat) bidang tanah dan 4 (empat) bangunan gudang yang ada di atasnya adalah Rp 1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah). Dikurangi dengan harga 1 (satu) bidang tanah dan bangunan gudang yang ada di atasnya yang telah terbit akta jua belinya sebesar Rp 570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta

Rupiah) sama dengan Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah). Hal ini Tergugat baru membayar untuk harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) unit bangunan gudang yang ada di atasnya sebesar Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah). Dengan demikian sisa harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) bangunan gudang yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp1.165.500.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah);

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, juga ditentukan bahwa Tergugat harus membayar panjar harga keempat bidang tanah dan 4 (empat) unit bangunan gudang yang ada di atasnya adalah sebesar Rp 666.000.000,00 (enam ratus enam puluh enam juta rupiah) yaitu masing-masing harga panjar sebesar Rp 166.500.000,00 (seratus enam puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah);

Sedangkan pembayaran sisa harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) unit bangunan gudang yang ada di atasnya adalah sebesar Rp1.165.000.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah) dibayar oleh Tergugat dengan cara mengangsur selama beberapa bulan dengan besaran angsuran per bulan Rp 77.700.000,00 (tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu Rupiah);

Namun tergugat kemudian hanya membayar angsuran 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) bangunan gudang di atasnya sebesar Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah), sehingga sampai dengan diajukannya gugatan Penggugat ini kewajiban Tergugat tersisa sebesar Rp 1.165.500.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah);

Beberapa kali Penggugat menagih Tergugat untuk membayar sisa angsuran yang menjadi kewajiban Tergugat, namun Tergugat menolak dengan alasan keempat bidang tanah yang dijadikan objek dalam pengikatan jual beli masih sengketa sehingga alasan Tergugat bahwa tanah masih dalam keadaan sengketa merupakan alasan yang membuktikan Tergugat beritikad buruk, sebab pada penagihan terakhir telah ditunjukkan, diperlihatkan dan diberitahukan bahwa pihak yang menggugat tanah milik Penggugat (termasuk tanah yang dibeli oleh Tergugat) telah dijatuhi pidana oleh Mahkamah Agung karena menggunakan Surat Palsu dalam menuntut tanah milik Penggugat. Padahal putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga demi hukum permasalahan hukum atas tanah objek pengikatan jual beli tuntas, namun Tergugat tetap tidak bersedia memenuhi kewajiban hukumnya membayar sisa angsuran.

Bahkan dalam surat tagihan Penggugat pada Tergugat, Penggugat memberikan alternatif. Alternatif pertama Tergugat harus tetap membayar sisa

angsuran harga tanah dan gudang perjanjian pengikatan jual beli dengan jaminan Penggugat akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat dengan memotong sebagian pembayaran Tergugat sewa gudang. Alternatif kedua Penggugat mengembalikan uang harga tanah dan gudang yang telah dibayar oleh Tergugat dipotong sewa gudang dan pengikatan jual beli dibatalkan. Alternatif yang ditawarkan oleh Penggugat tersebut tidak ada yang diterima oleh Tergugat sehingga nyata-nyata Tergugat telah beritikad buruk dan merugikan Penggugat;

Penggugat berpendapat bahwa, tindakan Tergugat yang dengan sengaja tidak membayar angsuran harga tanah dan gudang, mengakibatkan Penggugat harus menggunakan tenaga penagih untuk menagih Tergugat. Biaya penagih yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah). Disamping itu juga Penggugat harus membayar honor pengacara untuk menggugat Tergugat yang telah wanprestasi sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);

Dalam perjanjian pengikatan jual beli ditentukan pula bahwa jika Tergugat lalai memenuhi kewajibannya, maka perjanjian pengikatan Penggugat hanya berkewajiban untuk mengembalikan 50 % dari jumlah pembayaran angsuran yang telah dilaksanakan oleh Tergugat. Oleh karena Tergugat baru membayar angsuran 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) unit bangunan gudang yang ada di atasnya yaitu sebesar Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) maka Penggugat hanya berkewajiban mengembalikan 50 % dari Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah) dikurangi biaya sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah) sama dengan Rp 172.250.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar memenangkan para tergugat, maka pihak pertama (penggugat) mengajukan upaya hukum banding terhadap perkara ini ke Pengadilan Tinggi Makassar. Di samping itu, dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar juga memenangkan para tergugat/terbanding, sehingga pihak pertama (penggugat/ pembeding) mengajukan upaya hukumnya kembali ke Mahkamah Agung.

Pihak pertama (penggugat/ pembeding) mengajukan permohonan kasasi secara tertulis kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar. Permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri. Setelah para tergugat/terbanding diberitahukan tentang memori kasasi dari pihak pertama (penggugat/ pembeding) tersebut, maka para tergugat/terbanding mengajukan jawaban memori kasasi kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar.

Alasan-alasan yang diajukan oleh pihak pertama (penggugat/ pembeding/ pemohon kasasi) dalam memori kasasinya (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2011) antara lain :

1. Bahwa *Judex Facti* nyata-nyata telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi. Dalam hal ini *Judex Facti* tidak menerapkan atau mengabaikan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. *Judex Facti* lalai dalam mempertimbangkan adanya itikad buruk Tergugat/Termohon Kasasi dalam menguasai dan menikmati objek perjanjian tanpa membayar uang angsuran harga objek perjanjian yang merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi. Disamping itu *Judex Facti* juga lalai menerapkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) yang menegaskan bahwa suatu perjanjian mengikat para pihak seperti mengikatnya undang-undang. Padahal nyata-nyata Tergugat/Termohon Eksekusi telah lalai memenuhi perjanjian pengikatan jual beli dan tahapan pembayaran harga jual tanah dan bangunan gudang objek perjanjian;
2. Bahwa mohon Majelis Hakim Agung membatalkan putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi karena nyata-nyata *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini *Judex Facti* menjatuhkan putusan dengan menolak gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mendasarkan pada bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi maupun yang diajukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi. Sebaliknya putusan *Judex Facti* hanya didasarkan pada asumsi belaka. Dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti surat berupa perjanjian antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi yang mewajibkan Tergugat/Termohon Kasasi untuk membayar angsuran pembayaran harga tanah dan gudang. Oleh karena itu, tindakan Tergugat/Termohon Kasasi tidak melaksanakan perjanjian selain telah *wanprestasi* juga merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi;
3. Bahwa mohon Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara a quo untuk membatalkan putusan *Judex Facti* karena nyata-nyata telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini *Judex Facti* hanya mendengar pihak Tergugat/ Termohon Kasasi sehingga melanggar asas hukum *Deauditio alteram partem*. *Judex Facti* demi hukum

harus berlaku adil dan objektif dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, baik yang tertera dalam surat gugatan, replik, duplik maupun bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara. Oleh karena *Judex Facti* tidak objektif dalam mengadili dan memutus perkara a quo, akibatnya salah dalam memberikan pertimbangan;

Bahwa dalam persidangan telah diajukan bukti berupa surat tawaran Penggugat/Pemohon Kasasi untuk mengakhiri perjanjian dengan beberapa opsi :

- a. Tergugat/Termohon Kasasi tetap membayar sisa harga tanah dan bangunan gudang, dan sebagai jaminan bahwa tanah dan gudang objek perjanjian tidak dieksekusi yang untuk itu Penggugat/Pemohon Kasasi bersedia memberikan jaminan tertulis bahwa uang Tergugat/Termohon Kasasi akan dikembalikan oleh Tergugat/Termohon Kasasi dieksekusi oleh pihak ketiga;
- b. Tergugat/Termohon Kasasi menyerahkan tanah dan gudang yang tidak dibayar sisa harganya oleh Tergugat dikembalikan pada Penggugat/ Pemohon Kasasi, dan selanjutnya Pemohon Kasasi mengembalikan uang angsuran harga tanah dan bangunan gudang yang telah dibayar setelah dikurangi harga sewa gudang karena Tergugat/Termohon Kasasi telah menggunakan gudang objek perjanjian;

Oleh karena Tergugat/Termohon Kasasi mempunyai itikad buruk, maka tidak ada satu opsi yang dipilih oleh Tergugat/Termohon Kasasi, sehingga selain merugikan Penggugat/Pemohon Kasasi, juga Tergugat/Termohon Kasasi memanfaatkan gudang milik Penggugat/Pemohon Kasasi secara gratis atau cuma-cuma;

1. Bahwa mohon Majelis Hakim Agung berkenan untuk membatalkan putusan *Judex Facti* karena nyata-nyata telah salah dan keliru menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini *Judex Facti* telah salah dan menarik kesimpulan mengenai pokok persengketaan antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi. Kesalahan dan kekeliruan *Judex Facti* dalam menarik kesimpulan mengenai pokok persengketaan, akibatnya salah dalam menerapkan hukum. *Judex Facti* demi hukum harus melihat pokok persengketaan dalam perkara a quo berdasarkan ketentuan mengenai wanprestasi, atau melihat persoalan dari aspek itikad baik. Dalam hal ini

Penggugat/Pemohon Kasasi dalam upaya menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi telah memberikan cara penyelesaian berdasarkan itikad baik, tetapi Tergugat/Termohon Kasasi dengan itikad buruk tetap tidak memenuhi kewajiban hukumnya sesuai yang ditentukan dalam perjanjian dan opsi dalam menyelesaikan sengketa yang ditawarkan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi;

Namun dalam perkara ini Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak pertama (penggugat/pembanding/ pemohon kasasi) tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2011)

1. karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, dimana para Pemohon Kasasi sebagai para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;
2. Bahwa justru Penggugat/Pemohon Kasasi yang tidak beritikad baik karena ia tidak mampu menjamin adanya gugatan pihak lain atas tanah perumahan.
3. Adanya gugatan terhadap status kepemilikan tanah dapat dibenarkan menjadi alasan untuk pembatalan perjanjian;
4. Bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan berdasarkan fakta hukum di persidangan dimana Termohon Kasasi/Tergugat mengaku telah membayar Rp 1.554.000.000,00 dan kompensasi dari Pemohon tidak sesuai dengan fakta yang terlaksana sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2007 tersebut;
5. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: BUDI KARYANTO ISA, dan BUDI SUTOMO ISA IE tersebut harus ditolak;

## **B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Properti Tanah dan bangunan Di Makassar**

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang lazim terjadi di masyarakat. Jual beli sifatnya timbal balik karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi, dimana pihak yang satu berhak atas

suatu prestasi dan berkewajiban pula untuk memenuhi prestasi kepada pihak lain secara timbal balik. Salah satu bentuk perjanjian timbal balik tersebut yaitu jual beli yang obyeknya adalah tanah.

Salah satu hak atas tanah yaitu hak milik, dimana hak tersebut bersifat primer. Dikategorikan sebagai hak primer karena hak milik itu merupakan hak terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Pengertian jual beli tersebut dinyatakan dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Agar perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa pemberian alat pembayaran yang sah.

Beralihnya hak milik atas benda yang menjadi obyek jual beli hanya terjadi dengan penyerahan. Penyerahan dalam jual beli adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli. Apabila memperhatikan perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta, maka tampak perjanjian jual beli itu menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak. Pihak yang satu wajib untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya wajib membayar harga barang tersebut. Jadi barangnya dan uangnya mungkin belum diserahkan pada waktu itu, yang baru ada hanya kewajiban-kewajiban antara para pihak dan belum terjadi penyerahan. Barang yang telah dibeli menjadi tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan dan penjual dapat menuntut harga atas barang itu. Hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1460 KUHPerduta.

Apabila dilihat dari pembeli, maka dalam jual beli itu pembeli juga mempunyai kewajiban utama. Kewajiban utama pembeli tersebut adalah membayar harga dari obyek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Lazimnya pembayaran dilakukan di tempat pada waktu penyerahan obyek jual beli dilakukan. Apabila pembeli tidak melakukan pembayaran tersebut maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli.

Pasal 1320 KUHPerduta mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu ; Suatu sebab yang halal.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Subekti R. Dan R.Tjitrosudibio, *Kamus Hukum* (PT.Pradnya Paramita:Jakarta,1980), h.339

Selain persyaratan yang dicantumkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut juga masih perlu persyaratan lain menurut hukum adat untuk sahnya perjanjian peralihan hak atas tanah. Persyaratan jual beli menurut hukum adat tersebut yaitu: (a) Tunai dan (b) Terang. Hal tersebut karena Hukum Tanah di Indonesia bersumber pada Hukum Tanah Adat. Secara sederhana “tunai” diartikan bahwa pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan kesepakatan. Meskipun jual beli itu pembayarannya tidak tunai dalam arti sehari-hari, hal tersebut bukan merupakan suatu yang pokok dan dianggap sebagai suatu utang-piutang antara penjual dan pembeli.<sup>4</sup> Selanjutnya secara sederhana “terang” diartikan bahwa pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi. Tambahan dua persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional. Perjanjian peralihan hak atas suatu barang harus diikuti dengan penyerahan yuridis atau penyerahan nyata sebab perjanjian peralihan hak dalam Pasal 1457 KUHPerdara hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan mengalihkan barangnya. Dengan kata lain, bahwa Pasal 1457 KUHPerdara hanya mengatur perjanjian secara keseluruhan atau secara umum saja.

Menurut ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktik di lapangan para pihak yang membuat suatu perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) tersebut. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian itu telah batal (*deklaratif*). Akan tetapi terdapat juga Yurisprudensi yang menyatakan bahwa dalam hal pembeli sewa ingkar janji, penjual sewa tidak dapat menarik kembali barang yang menjadi obyek perjanjian meskipun hal tersebut telah disepakati.

Sebagaimana telah diketahui bahwa ketiadaan pemenuhan syarat subyektif mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain yaitu:

---

<sup>4</sup> *Ibid.*,h.340

- a. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
- b. Menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

Pembatalan perjanjian di depan Pengadilan tersebut disebabkan pada saat perjanjian itu terjadi, salah satu pihak belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, disetujuinya perjanjian karena di bawah ancaman atau karena kekhilafan mengenai objek perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya mengenai sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang *inkracht van gewijzde* dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

Untuk mengetahui apakah suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan apakah konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut, pertama-tama harus dilihat apakah dahulu dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak. Secara umum, pembatalan perjanjian dapat dikelompokkan berdasarkan kriteria berikut ini.

1. Terdapat berbagai kemungkinan pengaturan tentang pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian, sebagai berikut:
  - a. Penyebutan alasan pemutusan perjanjian  
Seringkali dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutuskan perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi seperti yang disebutkan dalam perjanjian saja.
  - b. Perjanjian dapat diputus dengan sepakat kedua belah pihak  
Kadang-kadang disebutkan dalam perjanjian suatu perjanjian hanya dapat diputus jika disetujui oleh kedua belah pihak. Sebenarnya dalam hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak.
  - c. Penyampingan Pasal 1266 KUHPerdara  
Sangat sering dalam perjanjian disebutkan jika ingin memutuskan perjanjian, para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputus langsung oleh para pihak. Dengan ini, Pasal 1266 KUHPerdara harus dengan tegas dikesampingkan

berlakunya. Sebab, menurut Pasal 1266 KUHPerdara tersebut, setiap pemutusan perjanjian harus dilakukan lewat pengadilan.

d. Tata cara pemutusan perjanjian

Di samping penentuan pemutusan perjanjian tidak lewat pengadilan, biasanya ditentukan juga prosedur pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah terlebih dahulu diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut. Penulisan kewajiban member peringatan seperti ini sejalan dengan prinsip yang dianut oleh KUHPerdara, yaitu dengan *ingebrekestelling*, yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur (Pasal 1238 KUHPerdara), dimana somasi (dengan berbagai perkecualian) pada prinsipnya memang diperlukan untuk dapat memutuskan suatu kontrak.

2. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi

Apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut:

a. *Exception non adimpleti contractus*

Dimana pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat menolak prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya.

b. Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan

c. Menuntut restitusi

Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukan.

3. Pembatasan terhadap pemutusan perjanjian

Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak yang lainnya dalam perjanjian tersebut berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restribusi yuridis berupa:

a. Wanprestasi Sengaja

Tidak terhadap semua wanprestasi pihak yang dirugikan dapat memutuskan perjanjian tersebut. Melainkan pihak yang dirugikan

harus dapat pula menunjukkan bahwa wanprestasi tersebut merupakan wanprestasi yang sengaja.

- b. Hak memutuskan perjanjian belum dikesampingkan  
Umumnya diterima dalam teori hukum perjanjian bahwa hak untuk melakukan keputusan perjanjian karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi tidak berlaku lagi manakala pihak dirugikan tersebut telah mengenyampingkan hak untuk memutuskan perjanjian tersebut.
- c. Keputusan perjanjian tidak terlambat dilakukan  
Keputusan perjanjian oleh pihak yang dirugikan karena pihak lain telah melakukan wanprestasi haruslah dilakukan dalam waktu yang pantas (*reasonable time*). Hal ini untuk memberikan kepastian bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi untuk meneruskan atau tidak wanprestasi yang belum sempat dilaksanakannya. Apabila selama jangka waktu yang wajar terhadap keputusan perjanjian tidak digunakan untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan, maka ia telah terlambat memutuskan perjanjian atas dasar dia telah menerima atau mentoleransi atas tindakan yang mengandung unsur wanprestasi tersebut, sehingga dia tidak dapat lagi memutuskan perjanjian yang bersangkutan.
- d. Wanprestasi disertai dengan unsur kesalahan  
Pada prinsipnya KUHPerdara tidak mensyaratkan eksistensi unsur “kesalahan” agar suatu perjanjian dapat diputuskan oleh pihak yang dirugikan atau agar dapat dituntutnya suatu pembayaran ganti rugi. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara yang melibatkan pengadilan untuk memutuskan perjanjian timbal balik, maka penggunaan diskresi pengadilan untuk memutuskan perjanjian tersebut juga antara lain menggunakan faktor kesalahan pihak pelaku wanprestasi untuk dapat menentukan apakah perjanjian tersebut dapat diputus atau tidak.

Dengan demikian, menurut sistem hukum KUHPerdara Indonesia, maka pada prinsipnya asal ada kewajiban yang tidak dilaksanakan, dan kewajiban yang tidak dilaksanakan tersebut cukup material (*material breach*), maka suatu perjanjian sudah dapat diputuskan dan ganti rugi sudah dapat dimintakan. Asal saja tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut bukan karena hal-hal yang bersifat *force majeure*, yang untuk ini tidak diatur oleh hukum yang mengatur tentang wanprestasi, tetapi sudah merupakan wilayah hukum yang lain, yakni hukum yang mengatur tentang *force majeure* dan tentang risiko.

## **PENUTUP**

Pengikatan jual beli properti khususnya tanah dan bangunan merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli propertinya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau Notaris. Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdota menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut, pertama-tama harus dilihat apakah dahulu dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti: Bandung
- Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang. 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Sinar Grafika:Jakarta
- R. Subekti.1998. *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa:Jakarta
- Subekti R. Dan R.Tjitrosudibio. 1980. *Kamus Hukum*. PT.Pradnya Paramita:Jakarta
- Yahya Harahap. 1992. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Djambatan:Jakarta