

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Erlina

**Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email: erlinauinalauddinmakassar@gmail.com**

Abstract

Several factors that resulted in the cancellation of the sale and purchase of land rights agreement were 3 (three), namely Default, Error in subject and Error in object. The procedure for cancellation of the sale and purchase agreement of land rights is 3 (three), namely the deed of deed is made by the parties, through a court decision and canceled by itself. It is expected that the parties in carrying out the sale and purchase agreement rights to the land before the Notary, must really understand the contents of the agreement that was agreed upon, so that all contents of the sale and purchase agreement can be known and understood by both parties. So that no errors occur resulting in the cancellation of the sale and purchase agreement of the land. Besides that, the contents of the sale and purchase agreement of land rights made before a Notary must be clear and firm, so that the rights and obligations of the parties to the agreement can be fair and balanced.

Keywords: Cancellation of Agreement, Sale and Purchase, Land Rights

Abstrak

Beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah ada 3 (tiga) yaitu Wanprestasi, Error in subjek dan Error in objek. Adapun prosedur pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah ada 3 (tiga) yaitu dibuatkan akta pembatalannya oleh para pihak, melalui penetapan pengadilan dan batal dengan sendirinya. Diharapkan para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris, haruslah benar-benar memahami isi dari perjanjian yang diperjanjikan, sehingga semua isi perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak. Sehingga tidak terjadi kesalahan yang berakibat pada pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu, isi perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris haruslah jelas dan tegas, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian tersebut dapat adil dan seimbang.

Kata Kunci : Pembatalan Perjanjian, Jual Beli, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah diperoleh transaksi jual beli hak atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.

Menurut KUHPerdata jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.

Dalam jual beli hak atas tanah, obyeknya (diperjualbelikan) sedangkan dalam prakteknya adalah tanah, sehingga timbul istilah jual beli hak atas tanah karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah.

Masalah hak atas tanah di Indonesia bukanlah masalah yang sederhana untuk diselesaikan karena masalah hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai permasalahan yang rumit dan kompleks. Hal ini dikarenakan sumber daya tanah tidak mungkin lagi bertambah sementara manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah. Masalah tanah berkaitan erat dengan berbagai aspek kehidupan manusia seperti aspek sosial budaya, ekonomi, hukum, politik bahkan aspek pertahanan dan keamanan negara.

Disamping berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menghadirkan peraturan-peraturan mengenai tanah yang selama ini masih dapat dikatakan bersifat dualism antara tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat dan adat dan menjadi pedoman bagi pemerintah dan masyarakat, khususnya bagi pejabat pembuat akta tanah, notaris, dan pejabat lain yang berwenang dalam melaksanakan tugasnya yang berkaitan dengan tanah. Terkait dengan aspek sosial dan budaya masyarakat, maka nilai sumber daya tanah ini tidak dapat dilepaskan dari nilai adat yang tumbuh dan berkembang dalam dimensi kehidupan masyarakat.

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subyek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan

hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Hubungan antara seseorang dengan orang lain menimbulkan hubungan hukum, dimana hubungan hukum itu mempunyai kriteria masing-masing dan akan menimbulkan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian dapat berupa seperti perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris sehingga dapat dijadikan bukti yang otentik bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan. Untuk itu, apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan orang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya. Maka perjanjian itu harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Jadi setiap perjanjian diantara seseorang dengan seorang lainnya atau antar seorang dengan badan hukum atau sebaliknya telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian jual beli. Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah yaitu: wanprestasi, error in subjek dan error in objek. Perjanjian jual beli hak atas tanah dengan akta notariil mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam akta notariil merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain. Perjanjian jual beli hak atas tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli dilanggar atau bahkan tidak dipenuhi (wanprestasi) oleh para pihak yang terikat di dalamnya, maka pihak yang lain dapat menuntut pihak tersebut untuk memenuhi prestasi atau bahkan membatalkan perjanjian tersebut. Tidak selamanya perjanjian jual beli hak atas

tanah yang dibuat dengan akta notariil dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, dalam keadaan tertentu juga dapat ditemukan berbagai hal (wanprestasi, error in subjek dan error in objek) yang mengakibatkan perjanjian tersebut mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

1. Wanprestasi

Kewajiban (wanprestasi) dalam suatu perikatan dapat disebabkan 2 (dua) hal yaitu:

- a. Disebabkan karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya.
- b. Disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*) atau diluar kemampuan debitur (*overmacht*).

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya. Dalam hal ini debitur memang secara sengaja tidak mau melaksanakannya.¹

2. Error in Subjek

Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, selain untuk dirinya sendiri. Subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUHPerdara membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b. Para pihak ahli waris dan mereka yang mendapat hak dari padanya
- c. Pihak ketiga

3. Error in Objek

Perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan error in objek apabila para pihak dalam membuat perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Kedua syarat yang terakhir disebutkan dinamakan syarat objektif karena kedua syarat tersebut mengenai objek dari perjanjian. Terdapat 2 (dua) hal yang menyebabkan suatu perjanjian menjadi error in objek yaitu perihal tertentu dan kausa yang legal. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan pada Umumnya* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 70

B. Permasalahan prosedur pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah

Ada tiga prosedur pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah yaitu: dibuatkan akta pembatalannya oleh para pihak, melalui penetapan pengadilan dan batal dengan sendirinya.

1. Dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak

Dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bisa terjadi, termasuk apabila para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini para pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut dibuatkan. Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris.

2. Melalui penetapan pengadilan

Pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten. Artinya tidak dimungkinkan sebuah perjanjian batal dengan sendiri tanpa adanya pernyataan batal dengan akibatnya.

3. Batal dengan sendirinya

Akibat hukum adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Banyak para pihak yang mencantumkan pengecualian Pasal 1266 KUHPerdara terhadap perjanjian. Apabila terjadi pembatalan perjanjian akibat wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa harus dibuatkan akta pembatalannya oleh Notaris atau melalui penetapan pengadilan. Hal ini dapat terjadi karena terdapatnya pengecualian dalam perjanjian tersebut, sehingga jika terjadi wanprestasi maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya atau batal demi hukum.

PENUTUP

Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah adalah wanprestasi, error in subjek dan error in objek. Pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah adalah dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak, melalui penetapan pengadilan dan batal dengan sendirinya. Namun, dalam KUHPerdara ada ketentuan pembatalan harus dimintakan kepada hakim tetapi para pihak banyak mencantumkan pengecualian tersebut dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

B.N. Marbun, 2009, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Puspa Swara: Jakarta

G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga: Jakarta

Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) Dalam Hukum Perdata*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo persada: Jakarta