

## PEMBATALAN KONTRAK PEMBELIAN DAN JUAL (PPJB) HAK ATAS AKIBAT WANPRESTASI

**Muhammad Alfirridho, Made Warka**

Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia

08125151617, [alfir368@gmail.com](mailto:alfir368@gmail.com)

### Abstrak

Kontrak jual beli kepemilikan hak atas tanah seringkali menemui kendala dalam perjalanannya. Permasalahan ini seringkali disebabkan oleh kegagalan salah satu pihak dan dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Hal ini berlaku pula terhadap pengakhiran suatu kontrak, terutama jika kontrak itu dibuat dan dibuat di depan notaris atau pejabat pembuat akta tanah, mempunyai perlindungan hukum terhadap pembatalan kontrak penjualan dan peralihan kepemilikan hak atas tanah. Dimana perjanjian atau kewajiban tersebut berdasarkan pada hukum perdata sebagai perlindungan hukum yang memberikan kepastian dalam prosesnya. Selain itu, pihak yang tidak mengikuti proses musyawarah mufakat akan dikenakan sanksi sesuai kesepakatan para pihak. Pihak-pihak yang memiliki perlindungan hukum yang memadai kemungkinan akan menghadapi situasi yang sama seperti sebelumnya jika perjanjian tersebut tidak berlaku lagi. Setelah pemutusan kontrak, pihak yang dirugikan berhak mendapatkan kembali hak milik. Pembahasan ini menjadi perhatian khusus penulis sebagai bagian dari penelitiannya. Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif yang menganalisis tentang perlindungan hukum terkait dengan pembatalan akad jual beli. Kesimpulan dari penelitian menunjukkan bahwasannya adanya pembatalan suatu akad jual beli yang telah dilakukan dapat mempunyai akibat hukum, dan akad yang telah dibuat sebelumnya menjadi tidak berlaku lagi. Kontrak diakhiri dan para pihak tidak lagi terikat sejauh yang disyaratkan oleh undang-undang dan ketentuan mengenai aturan yang sah.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan, Wanprestasi**

### Abstract

*Contracts for the sale and purchase of ownership of land rights often encounter obstacles along the way. This problem is often caused by the failure of one party and can result in losses for the other party. This also applies to the termination of a contract, especially if the contract is drawn up and made in front of a notary or land deed official, which has legal protection against cancellation of the sales contract and transfer of ownership of land rights. Where the agreement or obligation is based on civil law as legal protection which provides certainty in the process. In addition, parties who do not follow the consensus deliberation process will be subject to sanctions according to the agreement of the parties. Parties who have adequate legal protection will likely face the same situation as before*

*if the agreement is no longer valid. After termination of the contract, the injured party has the right to recover property rights. This discussion is of particular concern to the author as part of his research. This research is a type of normative legal research that analyzes legal protection related to the cancellation of sales and purchase contracts. The conclusion of the research shows that the cancellation of a sale and purchase agreement that has been executed can have legal consequences, and the contract that was previously made will no longer be valid. The contract is terminated and the parties are no longer bound to the extent required by law and legal provisions.*

**Keywords: Legal Protection, Binding Agreement, Default**

### **Pendahuluan**

Tanah merupakan komponen penting bagi setiap manusia dalam menjalani kehidupannya, bahkan sampai akhir hidup pun manusia tetap membutuhkan sebidang tanah, maka dari itu tanah dianggap sebagai kebutuhan pokok setiap manusia. Maka dari itu kepemilikan hak tanah juga termasuk salah satu hal penting bagi masyarakat untuk saat ini, beberapa proses yang dapat dilakukan supaya mempunyai hak atas kepemilikan tanah, salah satunya yaitu melaksanakan jual beli. Buku III Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang Perikatan/Perjanjian dimana hal itu sangat berhubungan dengan proses jual beli yang ada, dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai perjanjian jual beli. Definisi singkat mengenai perjanjian jual beli menurut KUHPerdota pada pasal 1457 adalah proses perjanjian antara pihak pembeli dan penjual untuk saling mengikatkan dirinya berdasarkan adanya suatu ketentuan yang sudah disetujui dan di sepakati oleh kedua belah pihak, yang mana penjual memiliki suatu kewajiban agar menyerahkan suatu benda miliknya pada pihak pembeli, disisi lain pembeli juga mempunyai suatu kewajiban untuk membayar sesuai ketentuan yang sudah disepakati kepada penjual untuk mendapatkan suatu benda. Perkembangan jaman serta bertambahnya populasi makhluk hidup di dunia termasuk negara Indonesia menyebabkan kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat, oleh karena itu pentingnya kepemilikan hak atas tanah agar kedepannya tidak menimbulkan sengketa terhadap satu sama lain. (Mighdad, 2012)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia yang membagikan perlindungan hukum untuk masyarakat Indonesia yang berkaitan dengan lingkup pertanahan yang ada di Indonesia. Pasal 19 ayat 1 dalam Undang-Undang Pokok agraria memberikan amanat bahwasannya perihal pendaftaran tanah juga di sebut hal yang penting supaya mendapatkan kepastian hukum serta jaminan atas kepemilikan hak tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sudah diatur oleh pemerintah. Pemerintah telah memberi akses untuk mempermudah masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang saat ini telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , dan Pendaftaran Tanah. Dalam

menjalankan kegiatan pertanahan terdapat institusi milik pemerintah yang memiliki peran yang sangat penting untuk mengatur segala kepentingan administrasi yang melibatkan lingkup pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN). Badan Pertanahan Nasional berada di Kantor pertanahan yang terletak di setiap wilayah kabupaten atau kota, yang bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya, serta memiliki wewenang untuk melaksanakan pembuatan akta sebagai alat bukti serta dasar pendaftaran tanah bagi masyarakat.(Puji Lestari, 2020)

Misalnya saja Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. Perkaranya adalah William Supit (penggugat) terhadap Yolanda Siswanto (tergugat) dan Anne Djonardi, SH., MBA., (turut tergugat). Permasalahannya bermula dari sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik nomor 2695/Grogol Utara seluas 2,33 meter persegi atas nama William Supit yang juga merupakan pelapor. Tanah tersebut terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan. Perkara ini bermula pada September 2011 ketika William selaku penggugat ingin menjual tanah miliknya untuk modal usaha melalui agen real estate, dengan harapan tanah tersebut segera terjual. Pihak agen property mempertemukan Penggugat dengan Tergugat untuk berdiskusi perihal harga dan waktu pembayaran Pada tanggal 10 September 2011. Harga tanah yang disepakati adalah Rp 49.000.000.000. (empat puluh miliar rupee). Penggugat dan tergugat sepakat bertemu di kantor rekan tergugat untuk mempersiapkan dan menandatangani akta jual beli (PPJB) pada 12 September 2011. Tahap pengecekan pada sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara Sebelum melakukan PPJB, Mengetahui tanahnya beku, pajak tanah dan pajak pembangunan atas tanah tersebut belum dibayar selama 10 tahun, maka kaki tangannya menerbitkan PPJB. Tergugat tidak segera membayar kepada penggugat sejumlah uang jaminan yang telah disepakati dalam PPJB, sehingga pada tanggal 21 September 2011, penggugat mengundang tergugat ke kantor rekan tergugat dan memintanya untuk menandatangani akta jual beli (AJB). Ia disarankan mengembalikan harga pembelian tanah. Namun terdakwa menolak menandatangani AJB karena PPJB tidak menetapkan batas waktu pelaksanaan AJB dan kompensasinya.

Penggugat dan agen real estat kemudian mendatangi kantor tergugat dan menanyakan isi akta yang ditandatangani penggugat dan tergugat, yang tidak sama dengan apa yang dibaca oleh rekan tergugat pada 22 September. Pada tahun 2011, tergugat dan rekan-rekan tergugat mengajukan protes kepada penggugat karena isi dokumen tidak sesuai dengan keterangan pada saat pembuatan APPJB dan tergugat juga meminta kepada penggugat untuk membatalkan APPJB No. 12. Pada tanggal 12 September 2011, tergugat karena wanprestasi menjelaskan bahwa menurut peraturan Secara umum, pembayaran pembelian tanah harus dilakukan paling lambat satu bulan sejak tanggal tersebut. Disiapkan/Tanda tangan APPJB. Tergugat ikut serta dalam penyusunan APPJB, namun sebab isinya yang tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak, maka penggugat dan tergugat menggunakan notaris lain dalam penyusunan AJB.

Berdasarkan konteks yang dijelaskan penulis dalam penelitian ini, maka yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana pertimbangan hukum terkait dengan

putusan No.1. 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel terkait dengan pembatalan hak guna tanah PPJB berdasarkan putusan pengadilan?

Penelitian lebih lanjut telah dilaksanakan guna membahas mengenai latar belakang serta mencari penyelesaian masalah, dalam melaksanakan sebuah penelitian ini peneliti memilih untuk memakai salah satu metode penelitian Jenis penelitian hukum normatif dimana penelitian ini menilai permasalahan hukum yang ada dari sudut pandang berdasarkan perspektif internal yang ada serta objek penelitian yang akan digunakan telah disesuaikan berdasarkan norma hukum yang sedang berlaku saat ini. Penelitian hukum normatif dilaksanakan agar dapat menghasilkan argumentasi, penelitian hukum ini dilaksanakan menggunakan pengkajian penelitian bahan pustaka (data sekunder) dengan kata lain penelitian hukum kepuskaan. Berasal dari peraturan perundang-undangan yang memuat asas-asas hukum, norma-norma dan keputusan-keputusan hukum, asas-asas hukum serta doktrin-doktrin hukum guna menyelesaikan segala permasalahan-permasalahan hukum yang berupa teori-teori atau konsep-konsep baru yang dijadikan resep-resep untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang dihadapi. Menelusuri lebih lanjut lagi mengenai penelitian hukum normatif yang memiliki peran untuk menjaga serta mempertahankan beberapa aspek penting ilmu hukum sebagai ilmu normatif tersendiri. Penelitian yang menggunakan hukum normatif dapat juga di artikan sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian ini mempunyai sifat eksplanatori dan analitis untuk menggambarkan dan menjelaskan gejala secara lebih tepat dan rinci. Gejala yang ditunjukkan pada penelitian ini yakni adanya celah urgensi mengenai perlindungan badan/instansi pemegang hak pengelolaan yang terkena pengadaaan tanah dalam hal ganti rugi secara immateriil agar terdapat jaminan keberlangsungan aktivitas badan/instansi tersebut, dengan demikian dapat dikatakan terjadi kekosongan hukum mengenai hal tersebut.

### **Pembahasan**

Pengalihan hak atas tanah ialah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak terikat oleh suatu kontrak yang telah ada, sebagian besar masyarakat melakukan pengalihan hak atas tanah karena melaksanakan proses jual beli tanah dimana kedua belah pihak sama-sama memiliki kewajiban yang sah dihadapan hukum untuk memberikan sejumlah uang untuk memperoleh hak atas tanah, serta memberikan hak atas tanah untuk mendapatkan sejumlah uang sesuai yang telah setuju para pihak, proses jual beli tersebut pasti akan selalu membutuhkan kepastian hukum yang sah yang berbentuk akta untuk memperoleh adanya suatu perlindungan hukum jika pada suatu saat terjadi adanya suatu hal yang sangat tidak diinginkan oleh para pihak.(Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, 2003)

Pembuatan Perjanjian harus diawali dan juga disertai dengan itikad baik atau *goodfaith*, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, jika dalam berjalannya sebuah Dalam suatu kontrak, salah satu pihak mempunyai itikad buruk terhadap pihak lainnya (pihak tersebut mempunyai itikad buruk hingga wanprestasi sejak awal), dan syarat-syarat sahnya kontrak tidak dapat dipenuhi. Artinya suatu kontrak yang memuat unsur wanprestasi yang dibuat dan dimaksudkan oleh salah satu pihak, atau dalam

beberapa hal kedua belah pihak yang mana terkandung dalam konteks yang berlawanan, maka oleh itu artinya tidak memenuhi syarat syarat dalam sahnya kontrak tersebut.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwasannya suatu akta adalah suatu surat yang disertai tanda tangan, berisi fakta-fakta dan dapat menjadi suatu dasar dari hak atau kewajiban, dilaksanakan dari awal yang memiliki tujuan sengaja guna membuktikan adanya suatu perjanjian antar para pihak. Pasal 1865 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap pihak yang mengaku sebagai pemilik suatu hak untuk meneguhkan hak yang dimilikinya atau membantah kepemilikan suatu hak milik orang lain, wajib membuktikan jika hak tersebut adalah miliknya. Maka dari itu untuk menciptakan suatu ketertiban agar tidak terjadi simpang siur atau ketidakpastian hukum khususnya dibidang pertanahan, maka diciptakan Akta Jual Beli yang menyangkut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kekuasaan untuk mengeluarkan akta tersebut atau Notaris dengan dibantu pejabat-pejabat lainnya yang berkaitan dengan pertanahan.(Habib Adjie, 2008)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pada Pasal 37 ayat 1 Berisi tentang ketentuan-ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah, memerlukan adanya dokumen otentik berbentuk akta jual beli yang dikerjakan oleh pejabat yang ditunjuk atau diberi kuasa oleh pemerintah untuk menjadikan akta tanah, dan memuat persyaratan-persyaratan dalam jual beli.

Hal ini tentunya tidak memberikan keuntungan apapun bagi para pihak yang membeli atau menjual bahkan hak atas tanah dan merugikan karena membuang-buang waktu dan menunda proses jual beli yang dilakukan.Terdapat cara alternatif guna mendapatkan kelancaran dalam mengurus administrasi pertanahan untuk memenuhi adanya kepastian hukum yakni Memiliki dokumen jual beli (PPJB). Sekalipun akta itu memuat isi jual-beli, format dalam akta itu adalah kepemilikan barang tak bergerak itu dilaksanakan di hadapan notaris, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan. Undang-Undang Nomor 30 hanya menjelaskan tentang pengikatan kontrak jual beli. Undang-undang tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris mengenai kewenangan yang dipunyai notaris.(Habib Adjie, 2015)

Banyak sekali faktor faktor yang dapat menjadikan suatu akibat dari batalnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, salah satunya adalah terdapat syarat batal yang telah bentuk oleh beberapa para pihak dalam sebuah perjanjian, klausul pembatalan perjanjian pada umumnya menjelaskan secara rinci mengenai alasan-alasan batalnya sebuah, sehingga salah satu pihak ataupun keduanya dapat membatalkan perjanjian tersebut, karena didalam sebuah perjanjian terdapat sesuatu yang harus dipenuhi atau dapat disebut sebagai prestasi yang telah dijelaskan dalam Pasal 1234 KUHPerdara definisi mengenai prestasi yakni dimana tiap-tiap perikatan bertujuan membagikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan/atau tidak melakukan apa pun. Kontrak jual beli yang mengikat pada umumnya merupakan suatu bentuk peralihan yang memberikan kepemilikan hak atas tanah pembeli kepada penjual dan pembeli harus membayar harga hak pakai tanah tersebut jika pada saat pelaksanaan kontrak, salah satu pihak yang mangkir. Kegagalan

dalam melakukan hal tersebut akan dianggap sebagai pelanggaran dan menimbulkan akibat hukum sesuai peraturan atau perjanjian.(T. Baswedan, 2013)

Pembatalan sebuah perjanjian sebelumnya harus menggunakan proses peringatan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, untuk mengetahui wanprestasi tersebut dilakukan secara sengaja atau terdapat alasan tertentu, kurang lebih dua atau tiga kali secara tertulis atau somasi jika hingga peringatan terakhir pihak yang bersangkutan belum melakukan itikad baiknya memenuhi prestasinya maka dapat dikatakan sebagai pihak yang lari dari tanggung jawabnya atau wanprestasi, sebagaimana telah dijelaskan dalam KUHPerdara Pasal 1267 antara lain adalah sebagaimana pihak yang terhadap perikatannya tidak terpenuhi maka anda dapat memilih atau memaksa pihak lawan untuk menuruti perjanjian atau pengaturan tersebut dan apabila hal tersebut masih memungkinkan maka anda dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut dengan menerima ganti rugi atas biaya, kerusakan, kerugian dan manfaat yang diperjanjikan demikian dianggap tidak ada gunanya. akibat hukum yang tegas atau mengikat. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 1320 yang menjelaskan mengenai perjanjian dapat diurungkan secara apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif ataupun obyektif, yang kemudian dapat menimbulkan akibat hukum terdapat batalnya suatu perjanjian.(Harry Atma, 2009)

Penyusunan kontrak penjualan harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.

Pada dasarnya akta PPJB yang dibikin oleh Notaris bisa di artikan sebagai akta nyata yang mempunyai perlindungan hukum, dan tidak ada perselisihan dalam pembuatan akta PPJB meskipun tidak ada pihak yang terlibat. KUHPerdara menjelaskan mengenai akta autentik dalam Pasal 1870 yang mengartikan bahwa akta autentik membagikan bukti secara lengkap dan sempurna kepada pihak-pihak sebagai pemegang hak yang mengikat telah dijelaskan didalamnya maka oleh itu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian baik secara lahiriah, formil maupun materil. Akad Jual Beli (PPJB) ini sebenarnya tidak sama dengan jual beli yang dijelaskan dalam Pasal 1457 hingga 1540 Jilid 3 KUH Perdata. Dalam bahasa Belanda, jual beli disebut "koop en verkoop". Yang dimaksud dengan perjanjian/pengaturan (overeenkomst) dimana salah satu pihak yaitu penjual berjanji akan melimpahkan barang (zaak) dan pihak lainnya yaitu pembeli menyetujuinya. Yang harus dibayar adalah harga yang dijanjikan menurut ketentuan umum Pasal 1457 KUH Perdata, sekalipun barang dan harga itu belum dilimpahkan dan dibayar, sekalipun penjual dan pembeli telah menyepakati barang dan harga yang bersangkutan hak dan kewajiban.

Perjanjian atau kontrak harus diperhatikan secara jelas dan terinci mengenai hak serta kewajiban antara kedua belah pihak baik penjual ataupun pembeli, termasuk harga obyek jual beli serta tata cara dalam melakukan pembayaran. Klausul mengenai jangka waktu perjanjian pengikatan jual beli juga harus jelas dan pasti tertulis dalam akta, serta mengenai syarat dan kelengkapan lainnya sebelum akta perjanjian jual beli disahkan, adanya klausul tersebut adalah sebagai kepastian hukum bagi para pihak setelah dating ke notaris. Dalam hal perlindungan hukum terhadap penjual, perlindungan hukum terhadap penjual antara lain mewajibkan pembeli untuk melaksanakan pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan perjanjian yang sudah diatur sebelumnya, diikuti dengan syarat pembatalan

dan denda jika pembayaran melebihi jangka waktu yang ditentukan. Strategi yang diambil oleh penjual merupakan salah satu sanksi yang dikenakan apabila calon pembeli gagal memenuhi kewajibannya dan sebaliknya, guna menjamin perlindungan yang memadai bagi pembeli. Dengan kata lain, jika pembeli memenuhi seluruh perjanjian yang tercantum dalam PPJB Pokok akad menjadi hak milik pembeli dan penjual tidak dapat menjualnya kembali pada pihak lain.(Dewi, 2020)

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di dalamnya harus berisi penjelasan secara spesifik, jelas, serta lengkap termasuk dalam penyebutan sanksi apa yang akan dijatuhkan jika terdapat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi, hal ini termasuk tindakan preventif untuk melakukan pencegahan supaya tidak terjadi adanya suatu perselisihan diantara para pihak dilain hari. Beberapa contoh yang dapat diambil mengenai sanksi yang diakibatkan dari wanprestasi hingga menyebabkan pembatalan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disusun didepan notaris, antara lain;

1. Terdapat beberapa jumlah denda yang dilakukan oleh para pihak yang lalai atau wanprestasi
2. Undang-undang mengenai kontrak penjualan yang mengikat dapat dicabut karena tidak memenuhi kriteria subjektif dan dapat gugur secara hukum apabila mengandung syarat-syarat yang tidak dipenuhi.
3. Melakukan pembayaran terhadap biaya perkara apabila pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dimuka pengadilan.

Pemutusan suatu kontrak diatur pada Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata dan mempunyai akibat hukum mengembalikan hak milik kepada keadaan semula sebelum diadakannya kontrak. Hak untuk mengakhiri suatu kontrak dan menuntut pengembalian atau penggantian juga di sebut hak yang bisa dilaksanakan oleh pihak pihak yang dirasa telah dirugikan, dan pihak yang sudah mendapatkan manfaat yang di beri oleh pihak lain wajib mengembalikan manfaat tersebut. Akibat hukum dari putusnya kontrak atau kontrak kini dianggap tidak ada bahkan tidak terjadi. Dan apabila sesudah pendaftaran salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membalikkan jumlah yang diterimanya, oleh dari itu pihak lain bisa menuntut dengan cara yang sah, yaitu demi perlindungan dan keadilan. Ini merupakan inisiatif yang disesuaikan dengan tujuan. Pembatalan dapat ditangani secara tepat dengan mengembalikan ke negara sebelum kontrak terbentuk.(Harianto, 2016)

Dapat diartikan jika penyerahan hak atas tanah merupakan sebuah perjanjian yang terikat dimana proses dan penyerahannya wajib dilaksanakan dihadapan para pejabat umum yang berhak atas hal ini yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta pembayaran yang dilakukan dapat dilaksanakan dengan cara tunai ataupun diangsur bersumber pada kemufakatan yang telah disepakati dengan kedua belah pihak yakni pembeli dan penjual. Bukti telah dilakukannya formalitas hukum mengenai jual beli tanah dituangkan dan berbentuk menjadi akta jual beli. Merupakan jenis peralihan sah (leverage) yang dialihkan dari penjual kepada pembeli sebagai bukti kepemilikan atas suatu barang, yang kemudian mencatat proses perpindahan kepemilikan atas barang tersebut pada

Kantor Pendaftaran Pertanahan setempat. Banyak kasus pengalihan hak kepemilikan tanah dalam proses jual beli bahkan Akta Jual Beli telah disusun oleh pejabat berwenang meskipun biaya atau pebayar belum dilakukan oleh pembeli serta belum diterima oleh penjual, hal ini sering disalah gunakan oleh salah satu pihak untuk melakukan wanprestasi, maka dari itu apabila pembayaran biaya atas jual beli tanah tersebut belum lunas atau tidak sesuai dengan perjanjian maka pihak yang merasa dirugikan bisa memohon pembatalan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri dengan alasan wanprestasi. (Retno Kus Setyowati & Asmaniar, 2020)

Suatu perjanjian atau kesepakatan dapat didasarkan tidak pada apa segala sesuatu yang disepakati dengan tegas atau mengikat bersama, akan tetapi pada sifat perjanjian itu sendiri, seperti apa yang diwajibkan berdasarkan adat, keadilan, dan lain-lain. Jika merupakan kebiasaan untuk membahas syarat-syarat yang terdapat dalam suatu kontrak, maka syarat-syarat tersebut harus dianggap dapat terhubung ke dalam kontrak walaupun syarat-syarat tersebut tidak disebutkan dengan jelas dan tidak ambigu dalam kontrak. Suatu kontrak dibuat yang mengikat beberapa para pihak dan tentunya berlaku bagi mereka sebagai dasar hukum dan aturan undang-undang atau peraturan sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Namun terdapat beberapa batasan dalam hal ini, khususnya dalam hukum pertanahan, yang harus tunduk dan menyesuaikan diri dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Pertanian, sepanjang telah tercapai kesepakatan. Kontrak yang ditentukan dalam kontrak dianggap terbentuk apabila ada dari salah satu pihak menerima atau menyetujui tawaran dari pihak yang lainnya. Bahwasannya di tiap tiap perjanjian yang dibentuk tidak bisa dihentikan oleh salah satu pihak dengan tidak mempertimbangkan atau persetujuan pihak lainnya. Saat mengadakan kontrak, sangat penting untuk dipahami bahwa hal ini berkaitan dengan perubahan pada peraturan undangan yang relevan dan dapat menambah cita rasa pada kontrak itu sendiri, Contohnya adalah pengalihan risiko dalam kontrak pembelian. (Santotas. K, n.d.)

Sangat mungkin kontrak penjualan tersebut diakhiri dengan keputusan bersama atau sepihak. Pembatalan akad jual beli dapat pula dilakukan dengan penetapan pengadilan tinggi atas permintaan salah satu pihak dengan mengajukan gugatan perdata menurut tata cara semula, namun pembatalan akad itu dilakukan sebelum ada surat wasiat yang dinotariskan. Tentu saja menimbulkan berbagai pertanyaan hukum yang harus diterima dengan segala konsekuensinya. Contoh permasalahan yang sangat memungkinkan bakal terjadi adalah pembeli tidak terus melakukan pembayarannya pada penjual sesuai yang dijanjikannya, hingga akhir penjualan penjual tidak merasa menerima sisa pembayaran terkait transaksi jual beli tersebut. hak atas tanah, juga terdapat masalah masalah lain yang mungkin terlaksana akibat proses pembayaran angsuran yang dilaksanakan oleh pembeli terlalu lama, hingga perjanjian yang telah berjalan kemudian dihentikan atau diurungkan karena pihak penjual menghentikan untuk menyerahkan tanahnya pada penjual lain. Perbuatan faktual menurut yang dijelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu perbuatan yang bentuknya ditetapkan oleh undang-undang, yang dilakukan oleh atau di depan pejabat umum yang berwenang di tempat perbuatan itu

dilakukan, suatu perbuatan faktual. Akta juga dapat disebut sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna yang dapat digunakan dalam persidangan.(Alfiansyah, 2015)

Notaris sebagai orang yang berwenang menandatangani akta jual beli wajib menjelaskan kepada setiap orang yang hadir di hadapannya bahwa perbuatan dan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris itu sepadan dengan aturan yang ada pada perundang-undangan yang masih berlaku. Apabila ada pihak-pihak yang mengkritik dan berpendapat bahwa suatu akta notaris yang tidak sepadan dengan harapan atau peraturan yang masih berlaku, maka pihak-pihak yang bersangkutan bisa menghubungi Notaris terkait untuk membatalkan akta tersebut. Menurut tata cara hukum Notaris, dalam urusan tingkah laku, apabila di kemudian hari suatu perbuatan tertentu dipermasalahkan oleh para pihak, maka dari itu para pihak yang bersangkutan bisa langsung menghubungi Notaris yang bersangkutan guna membatalkan perbuatan-perbuatan yang telah dilakukannya, sehingga para pihak yang bersangkutan dapat membatalkan perbuatan tersebut. Bilamana terjadi cacat hukum dalam suatu perjanjian, maka perjanjian itu dianggap gugur, perbuatan hukum mempunyai cacat hukum tertentu tetapi dianggap sah atau dianggap batal tergantung kehendak salah satu pihak. . seseorang agar perbuatan hukum dapat dihentikan. Syarat pembatalan dianggap termasuk dalam perjanjian yang mempunyai hubungan timbal balik, ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Ketika hal seperti itu terjadi, perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi pembatalannya perlu ditanyakan pada hakim. Pembatalan berlaku pada saat putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (*ex nunc*).(Ardianti & Handayani, 2018)

Terhadap pembatalan akad jual beli yang ditandatangani oleh Notaris, Pengadilan melakukan tata cara peninjauan kembali catatan perkara yang didaftarkan pada kantor pendaftaran Pengadilan Tinggi. Tanggal dan waktu perkara disidangkan di pengadilan kemudian akan diputuskan oleh Ketua Mahkamah Agung. Hakim dan pengadilan merupakan instrumen negara hukum, yang berhak menentukan hubungan hukum sebenarnya antara pihak-pihak yang bersengketa. Akta-akta akad jual beli yang dinotariskan yang dianggap tidak sah menjadi akta otentik, akta itu tetap dapat dijadikan akta tersendiri apabila akta itu telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan syarat tidak dilakukan perubahan status akta itu. menyebabkan kerusakan. Dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa, Notaris tidak dapat dituntut, sekalipun Notaris tersebut kehilangan nama baik.(Sumardi, n.d.)

Akibat hukum adalah akibat yang timbul dari kewajiban dan hak badan hukum yang bersangkutan. Misalnya saja ketika mengadakan akad jual beli, akan ada akibat hukumnya yaitu penjual wajib memberikan barangnya. dan berhak mendapatkan pembayaran, akan tetapi pembeli memiliki kewajiban membayar dan wajib memperoleh barang yang disediakan oleh penjual. Pembatalan kontrak pembelian akan menimbulkan akibat hukum yaitu:

1. Pada saat pemutusan kontrak, para pihak dapat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata sepanjang diperlukan, dan penjual memiliki kewajiban

memulangkan sejumlah uang yang sudah dibayarkan oleh penjual. Pembeli harus mengurangi beberapa persen dari harga jual untuk mengimbangi biaya yang dikeluarkan penjual, dan juga denda yang wajib dibayarkan pembeli pada penjual. Denda harus diganti oleh penjual. Pemberitahuan dari penjual pada pembeli harus diberikan pada waktu yang telah disepakati.

2. Dapat dikenakan denda kepada pihak-pihak yang terlibat, yang besarnya akan disesuaikan menurut ketentuan bersama dan harus dibayar dari Pembeli kepada Penjual atau sebaliknya, dan akan segera dibayarkan pada setiap tanggal keterlambatan.

Tanggung jawab atas perbuatan para pihak terletak pada tanggung jawab masing-masing pihak untuk menanggung akibat hukum yang dikeluarkan pada saat putusan pengadilan. Maka dari itu, Notaris tentu tidak mempunyai tanggung jawab atas kerugian adanya derita dari para pihak yang lemah, dan Notaris tidak bisa menuntut kerugian sehubungan dengan biaya atau jasa dalam pembuatan akta yang bersangkutan. (Dewi & Purwadi, 2017)

Akibat perbuatan hukum atas hak milik atas tanah dapat beralih dan sudah terdaftar atas nama akad jual beli, yaitu suatu akta jual beli (biasa disebut akta jual beli) yang dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah. Perolehan atau pengalihan kepemilikan tanah terjadi sebagai bagian dari proses jual beli. Surat wesel tersebut kemudian digunakan sebagai sarana pencatatan peralihan hak milik. Hal-hal yang berkaitan dengan kontrak penjualan kepemilikan real estat, yang didirikan berdasarkan kesepakatan terlebih dahulu antara penjual dan pembeli, dan di mana penjual mengalihkan kepemilikan atas real estat yang termasuk dalam kontrak penjualan kepada pembeli. Akad ini mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata yang membahas tentang persyaratan dalam sahnya akad, dan mendefinisikan akad jual beli sebagai akad pokok, yaitu akad yang mengawali dimulainya jual beli, yang mana para pihak menyatakannya adanya kewajiban untuk menutup akad pokok, yaitu akad jual beli, dan memenuhi hubungan hukum para pihak. Apabila kesepakatan yang dicapai dalam kontrak pembelian telah dilaksanakan sepenuhnya. Apabila suatu kontrak diakhiri atas permintaan salah satu pihak, seperti orang tua, wali, wali, dan lain-lain, hal itu disebut pemutusan relatif atau pemutusan non-absolut, antara lain;

1. Pembatalan dengan melayangkan gugatan kepada hakim. (KUHPperdata Pasal 1446)
2. Pembatalan oleh hakim dengan cara melalui putusan, (KUHPperdata Pasal 1449).

Ketentuan individu bisa dikesampingkan oleh para pihak yang merasa dirugikan, antara lain orang tua, wali, atau bahkan wali. Upaya akan dilakukan untuk mencegah situasi seperti itu, dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib mengambil sikap tegas dan bertanggung jawab atas perjanjian yang telah dilakukan, Anda akan selalu terikat pada perjanjian itu. Apabila persyaratan obyektif belum terpenuhi, maka akad dianggap tidak sah tanpa perlu adanya persetujuan para pihak. Perjanjian ini sama sekali tidak dianggap telah selesai dan tidak mengikat siapa pun. Suatu perjanjian yang tidak sah sama sekali dapat menimbulkan sesuatu apabila unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdata belum dipenuhi

para pihak dan pokok perjanjian yang dikerjakan tidak jelas serta bertentangan dengan undang-undang, adat istiadat, kesusilaan yang baik, pembatalan seperti disebut juga sebagai pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*). (Ni Luh Yunik Sri Antari, 2018)

Dalam konteks perlindungan hukum bagi para pihak, pengertian perlindungan hukum juga terbagi dari dua suku kata. "Perlindungan" berarti "suatu perbuatan yang dilakukan dengan maksud untuk melindungi" dan "Hukum" berarti suatu aturan atau ketentuan yang: kerangka yang terjamin dan melindungi kepentingan semua pihak. Pengertian lain dari perlindungan hukum juga diartikan sebagai suatu tindakan yang mengamankan semua hak dalam subjek hukum berdasarkan dengan peraturan yang ada. Perlindungan terkait pelanggaran kontrak penjualan juga banyak macamnya antara lain;

1. Perlindungan penjual pada umumnya merupakan suatu kondisi yang diinginkan oleh penjual. Contohnya adalah ketika penjual meminta batas waktu pembayaran tertentu dari pembeli. Hal ini termasuk dalam ketentuan pembatalan apabila hak Penjual tidak dipenuhi oleh Pembeli.
2. Perlindungan Pembeli yaitu beda dengan perlindungan bagi penjual, perlindungan pada pembeli terkadang berupa pemberian surat kuasa yang tidak bias ditarik kembali. Apabila penjual gagal melaksanakan kewajibannya, pembeli dapat menuntut sesuai dengan kontrak dan menuntut ganti rugi. Pembeli mencari perlindungan dengan mewajibkan agar sertifikat kepemilikan atas barang yang bersangkutan dipegang oleh pihak ketiga, sesuai kesepakatan para pihak. Selain itu, dengan memberikan surat kuasa yang tidak dapat dibatalkan, pembeli dapat mengalihkan hak milik atas properti nyata pada saat penjualan tanpa kehadiran penjual sebelumnya. Ketentuan terkait mengenai batas waktu dan sanksi wajib dituangkan pada (PPJB), maka dari itu dapat menyerahkan suatu jaminan dan kepastian hukum kepada para pihak. Tak kalah pentingnya, para pihak juga wajib mendapat perlindungan terhadap syarat-syarat yang ada pada dokumen (PPJB). Para pihak juga memiliki tujuan dalam mengesahkan akta oleh notaris harus terjamin dan dapat dipastikan. Maksud lainnya adalah meskipun bentuk ini hanya merupakan bentuk pengikatan antara dua pihak, namun dapat memberikan perlindungan kepada para pihak dan dapat dipastikan mereka tidak mengkhawatirkan pada suatu perjanjian. Namun jika masih terdapat keraguan terhadap akta jual beli (PPJB) yang dibuat dari para pihak, maka dari itu sebagai calon pembeli bisa memohonkan suatu bantuan untuk menyimpan berkas tersebut pada pihak ketiga, khususnya notaris. (Made Gede Arthadana, 2017)

Perlindungan hukum atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bisa ditentukan secara individu oleh penjual, beberapa syarat syarat terkadang ditentukan oleh penjual sendiri, antara lain penjual dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meminta pembeli melaksanakan pembayaran sesuai waktu yang telah disetujui bersama yang diikuti sertakan dengan adanya syarat pembatalan dan hukuman jika terjadi keterlambatan dalam melakukan pembayaran, Kontrak Jual Beli Hak Atas Tanah (PPJB) yang ditandatangani dan disetujui dapat dibatalkan dalam keadaan umum jika pembeli

gagal melakukan pembayaran yang telah disepakati. Jika hal ini terjadi, biasanya penjual tidak akan memungut biaya yang telah diajukan oleh pembeli kecuali pembeli meminta syarat penghentian. Prosedur yang disusun oleh penjual merupakan salah satu bentuk sanksi yang dikenakan jika pembeli gagal dalam melaksanakan kewajibannya. Dan tentunya sangat tidak sama dengan perlindungan pada penjual, perlindungan pada pembeli terkadang tunduk pada syarat dan ketentuan, namun juga melibatkan permintaan dan pemberian surat kuasa yang tidak dapat dibatalkan oleh penjual. Tujuannya agar jika penjual tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian yang telah disepakati, Pembeli dapat menuntut dan menuntut ganti rugi sesuai dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian jual beli (PPJB). Selain itu, perlindungan lain yang terkait dengan kontrak memberikan hak yang belum bisa dibatalkan kepada pembeli. Akan tetapi jika seluruh syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli telah terpenuhi, maka pembeli dapat mengalihkan haknya dan kuasa atas tanah kepada dirinya meskipun penjual tidak hadir dalam penjualan tersebut. dan perang perjanjian jual beli (AJB)nya.(Khairandy Ridwan, 2016)

Sesuai dengan peraturan dari perundang-undangan dan beberapa literatur, yang menyebutkan bahwasannya adanya faktor faktor yang bias melatarbelakangi terjadinya pembatalan dalam melaksanakan suatu perjanjian jual beli tanah yang sudah terikat oleh akta jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Tidak dipenuhinya syarat-syarat yang mana sifat suatu kontrak formal di tentukan oleh undang – undang, maka suatu kontrak bias saja tidak sah;
- b. Belum terpenuhinya syarat syarat sah dalam melaksanakan perjanjian;
- c. Syarat-syarat yang dapat membatalkan suatu perjanjian telah dipenuhi pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan yang dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar (*action paulina*);

Mahkamah Agung Republik Indonesia mengemukakan bahwasannya alasan-alasan pembatalan suatu akad jual beli tanah yang telah terikat dengan akta jual beli yang diterbitkan pejabat pembuat akta tanah, di jabarkan sebagai berikut;:(Budi Sunanda et al., 2013)

- a. Pembatalan perjanjian belum terpenuhinya syarat-syarat obyektif sahnya perjanjian, khususnya perjanjian para pihak yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.;
- b. Membatalkan kontrak berlandaskan hak untuk membeli kembali barang dalam kontrak penjualan;
- c. Dibandingkan dengan batalnya akad akibat penggunaan surat kuasa yang bersifat mutlak;
- d. Batal dalam hal jual beli harta bersama;
- e. Batakan kontrak pembelian;
- f. Pembatalan kontrak karena keadaan darurat (*noodtoestand*)
- g. Membatalkan kontrak hak guna lahan.

Namun, jika dilihat dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika melaksanakan pembuatan Akta Jual beli tanah, adanya beberapa faktor yang menyebabkan batalnya suatu

perjanjian jual beli tanah meski telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memperhatikan hal-hal:

- a. Kedudukan dan status penjual yaitu orang yang mendapatkan kewenangan menjual tanah;
- b. Penjual juga di maksud orang yang diberi kuasa untuk menjual;
- c. Pembeli adalah orang yang diberi kuasa untuk membeli tanah tersebut.

Kalau ada celah bahwa akta itu asli, maka dapat direduksi menjadi akta di bawah tangan, hingga para pihak yang merasa dirugikan, yaitu pihak yang memiliki dan tersangkut paut oleh adanya suatu kepentingan dengan hak milik, mungkin bisa memenangkan sengketa di pengadilan. Menyatakan suatu akta jual beli tanah tidak sah menurut hukum setelah adanya putusan pengadilan yang menemukan adanya cacat hukum dalam pembuatannya. Pembeli yang mempunyai itikad baik dalam suatu kontrak penjualan tanah pantas memperoleh perlindungan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku.

Berkenaan dengan dalam suatu perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang bonafid yang terangkan tidak sah berdasarkan hukum, maka suatu akta jual beli tanah berdasarkan pada putusan yang di dapat dari pengadilan dapat terbagi menjadi dua dari sudut hukum, yaitu hukum perdata dan hukum pidana.

Dalam praktiknya, biasanya ada dua pilihan ketika meminta pemutusan kontrak karena tidak dilaksanakannya kontrak, antara lain:

- a. Pemangku kepentingan yang aktif dan aktif, sebagai penggugat, mengajukan petisi kepada hakim untuk membatalkan kontrak.
- b. Menunggu keputusan hakim, menuntut pelaksanaan kontrak, kemudian menggugat kontrak karena hakim masih tidak cakap atau melakukan kesalahan dengan mengancam, menipu, atau melanggar pokok kontrak. Saya menyatakan setuju dengan hal tersebut. Di pengadilan, dia meminta hakim membatalkan perjanjian tersebut. Tidak ada batasan waktu untuk mengajukan pembatalan sebagai pembelaan.

Upaya perlindungan hukum yang dilakukan terhadap pembeli bonafide yang membatalkan kontrak penjualan properti, dari sudut pandang hukum perdata, merupakan salah satu bentuk gugatan perdata terhadap pihak-pihak yang terlibat: penjual, notaris, dan notaris. Pencipta akta, resmi. Terlibat dalam proses penyusunan kontrak penjualan real estat. Dari segi hukum pidana, perlindungan hukum yang telah dikasih kepada pembeli yang bonafid yaitu yang dapat melaporkan dugaan perbuatan curang berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 378 UU Nomor 378. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), laporan diajukan dalam kasus di mana penjual menipu pembeli agar ingin membeli real estat dan mencoba memperoleh keuntungan untuk keuntungannya sendiri dengan membujuk pembeli untuk membeli properti dan menawarkan biaya pembayaran untuk itu pembelian properti Alasan dan alasan penyerahan dokumen tersebut ditentukan.

Berdasarkan latar belakang singkat mengenai kasus wiliam yang perlu dipahami adalah tentang *Rasio Decidedi*, yakni alasan hukum yang akan atau dapat digunakan oleh

hakim untuk hingga sampai pada putusan terhadap sengketa tersebut, dimana hal itu dapat ditemukan dengan mengamati fakta yang ada, antara lain;

1. Tergugat tidak menyebutkan waktu pembayaran/pelunasan sisa jumlah dalam Perjanjian Jual Beli No. 12 tanggal 12 September 2011, dan tidak membayar kembali jumlah tersebut dengan batas waktu yang sudah disetujui bersama pada awal kontrak. Menandatangani kontrak penjualan real estat merupakan suatu wanprestasi.
2. Tidak ada niat baik dari pihak tergugat untuk membayar seluruhnya dan mengabaikan ketentuan Perjanjian Jual Beli No 2. Pasal 2 tanggal 12 September 2011 menetapkan batas waktu dimana tergugat harus melunasi sisa dan menandatangani perjanjian jual beli barang tersebut (Bukti PK/TR-10 dan Bukti PK/TR-14). Terdakwa secara mandiri menetapkan batas waktu pelunasan sisa jumlah. Walaupun harga barang dan penandatanganan akta jual beli tersebut bertanggal 8 November 2011, namun nyatanya tergugat tidak menahannya hingga berakhirnya jangka waktu yang ditentukan bahkan hingga gugatan ini diajukan ke pengadilan. Dia belum membayar sisanya dan belum menandatangani kontrak penjualan properti tersebut.
3. Terdakwa melakukan perbuatan wanprestasi yang disengaja dengan menetapkan batas waktu pelunasan sisa saldo dan menandatangani kontrak penjualan tanah pada tanggal 8 November 2011, padahal ia tidak memenuhi tanggal yang ditentukan oleh pengadilan. Terdakwa tidak memenuhi tenggat waktu (saksi Sandrawati Juanda selaku agen/agen penjualan menyurati terdakwa/Suryanto Siswant sebanyak 9 kali meminta terdakwa membayar sisa dan menandatangani kontrak) Namun terdakwa yang dibayar untuk membawa perkara ini ke pengadilan, tidak membayar sisanya dan tidak menandatangani kontrak penjualan harta benda yang bersangkutan, menyatakan pandangan bahwa perbuatan itu merupakan suatu perbuatan.

Akan tetapi Ketika hal tersebut membahas mengenai kerugian menurut analisa pribadi bagi penulis belum melihat adanya satu hal pun atas perjanjian jual beli tersebut yang dinikmati oleh pembeli Menurut penulis, antara lain, harta benda yang disengketakan belum berada dalam penguasaan dan penggunaan pembeli, dan akta-akta real estate yang menjadi pokok akad tidak berada dalam penguasaan pembeli hakim dalam menentukan tuntutan ganti rugi dalam perkara ini.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan dari latar belakang, rumusan masalah, serta pembahasan yang ada pada penelitian ini, maka sedikit kesimpulan yang dapat diambil adalah Akibat hukum dari suatu akad jual beli atas berakhirnya hak milik adalah akad itu batal selama diperlukan, yaitu akad dan para pihak yang ada di dalamnya Anda tidak lagi terikat pada ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Pembatalan perjanjian sebelumnya wajib menggunakan proses teguran kepada pihak yang melakukan wanprestasi, untuk mengetahui wanprestasi

itu dilakukan dengan sengaja atau ada sebab tertentu, kurang lebih dua atau tiga kali secara tertulis atau somasi jika sampai teguran terakhir pihak tidak beritikad baik dalam memenuhi prestasinya, maka dapat dikatakan sebagai pihak yang lari dari tanggung jawab atau wanprestasi. Pembatalan perjanjian sebelumnya harus menggunakan proses teguran pihak yang melakukan wanprestasi, untuk mengetahui wanprestasi itu dilakukan dengan sengaja atau ada sebab tertentu, kurang lebih dua atau tiga kali secara tertulis atau somasi jika sampai teguran terakhir pihak yang memiliki itikad tidak baik pada saat memenuhi prestasinya, maka dapat dikatakan sebagai pihak yang lari dari tanggung jawab atau wanprestasi. Dalam hal kontrak dibatalkan, dimungkinkan untuk meminta pembatalan dari pengadilan negeri yang berwenang karena ketidakpatuhan terhadap kondisi subyektif keabsahan kontrak. Pihak-pihak yang dirugikan atas pembatalan Perjanjian ini harus dapat dibuktikan bahwasannya Perjanjian ini tidak mengandung cacat hukum atau tidak sah menurut hukum yang berlaku. Alasan tingkat pengambilan keputusan yang menyebabkan Pengadilan menyelesaikan dokumen jual beli hak guna tanah adalah: tergugat tidak membayar sisa jumlah tanah pada saat mencabut permohonan, dan pembelaan yang kurang baik. diyakini akan melunasi hutangnya dengan tidak segera menyerahkan surat-surat jual beli tanah yang bukan menjadi tanggung jawab terdakwa dan yang ditandai dengan surat penilaian jual beli tanah oleh juri No. 12 tanggal 12 September 2011 milik juri. telah terpenuhi syarat-syarat sah dalam suatu perjanjian yang mana telah ditentukan pada Pasal-Pasal KUH Perdata dan sah secara hukum, mengikat penggugat dan tergugat. Akan tetapi terdakwa tidak mematuhi dan membayar sisa tanah dan surat jual beli tanah, sehingga merupakan wanprestasi. Kemudian, alasan pembatalan lainnya yaitu suatu dokumen tanah yang dibutuhkan untuk suatu proses peralihan hak pakai tanah (pembelian dan penjualan tanah). sebelum PPAT) belum selesai dalam waktu yang disepakati, akad jual beli tanah yang sudah dibatalkan para pihak dan gugatan yang diajukan oleh salah satu pihak batal. Alasannya dianggap tidak adil karena yang membatalkan adalah pihak penjual

### **Saran**

Perlindungan hukum yang dibutuhkan masyarakat terkait adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam proses jual beli atau pengalihan hak milik atas tanah diharapkan mampu memberikan kepastian hukum serta kemudahan bagi masyarakat terhadap proses berjalannya hukum atau sengketa yang terjadi pada proses jual beli, diharapkan agar peraturan terkait proses jual beli tanah atau pengalihan hak atas tanah agar lebih diperhatikan lagi, Agar tidak terjadi lagi wanprestasi yang dapat merugikan para pihak yang bersangkutan dan sebaiknya bagi pihak-pihak yang akan melaksanakan perjanjian tersebut agar melaksanakan proses tersebut dengan itikad baik. Karena jika proses tersebut dilakukan dengan itikad yang tidak baik untuk melakukan perjanjian tersebut akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pada saat itu, para pihak harus segera melaksanakan seluruh persyaratan yang ditetapkan setelah menyetujui atau menandatangani kontrak penjualan yang mengikat agar tata cara peralihan hak dapat segera diselesaikan setelah penandatanganan kontrak penjualan. Tindakan formalisasi

**Daftar Bacaan**

- Alfiansyah, A. (2015). Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1(21).
- Ardianti, M., & Handayani, I. G. A. K. R. (2018). Penyalahgunaan Kekuasaan Penerima Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). *Jurnal Repertorium*, 05(1).
- Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, & Muzakkir Abubakar. (2013). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari Ppat Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan Di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / Pn-Bir, Tanggal 23 Februari 2009). *Jurnal Ilmu Hukum* , 02(1), 106.
- Dewi. (2020). " Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Di Hadapan Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 06(2), 427–439.
- Dewi, R. P., & Purwadi, H. (2017). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi. *Jurnal Repertorium*, 02(04), 144.
- Fadhly, N. Y. (2021). *Tinjauan Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi*. Universitas Islam Riau.
- Gunawan Widjaja, & Kartini Muljadi. (2003). *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Pt. Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Refika Aditama.
- Habib Adjie. (2015). *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Pt. Refika Aditama.
- Hariato. (2016). Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Dalam Penerapan Kontrak Baku Konsumen Dengan Pelaku Usaha. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*, 11(02).
- Harry Atma. (2009). Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian. *Media Sarana Ilmu*.
- Khairandy Ridwan. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Fh Uii Press.
- Made Gede Arthadana, Sh. , M. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris. *Kerta Dyatmika*, 14(1).
- Mighdad, A. (2012). Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli: Studi Kasus Perkara Perdata No.107/Pdt.G/2010/Pn.Mdn. *Universitas Sumatera Utara*.
- Ni Luh Yunik Sri Antari. (2018). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 03(7).
- Puji Lestari. (2020). Ratio Decidendi putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Berkeadilan. *Journal Of Islamic Business Law*, 03(2).
- Retno Kus Setyowati, & Asmaniar. (2020). Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual dengan Alasan Belum Lunas. *Binamulia Hukum*, 09(1), 57–66.
- Santotas. K. (N.D.). *Perlindungan Hukum Pihak-Pihak Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb*.
- Sumardi, S. H. (N.D.). "Kedudukan Kuasa Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama. *Acta Comitatus*, 2.
- T. Baswedan. (2013). Kajian Yuridis Pembatalan Pengikatan Jual Beli (Pjb) Tanah Dibuat Dihadapan Notaris. *Universitas Sumatera Utara*.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30  
Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris