

**GUGATAN *ONRECHTMATIGE DAAD* TERKAIT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG TELAH BATAL
ATAS SEBIDANG TANAH**

R.A. Rizka Viviani

Kantor Notaris dan PPAT Muhammad Firdaus Amin

E-mail: rizka_viviani@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada hubungan kontraktual antara para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah metode riset yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Perjanjian jual beli merupakan bentuk kontrak yang berkembang sesuai dengan kebutuhan hukum di tengah masyarakat. Khususnya, perjanjian jual beli tanah dianggap sebagai perjanjian tidak bernama karena tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun demikian, pembatalan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa saja terjadi akibat kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Kesalahan atau kelalaian ini dapat menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk mengajukan gugatan. Dalam gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris atau PPAT tidak sah, penting untuk dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu aspek lahiriah, formal, dan materiil. Aspek lahiriah menyangkut keabsahan bentuk dan penampilan fisik akta, aspek formal terkait dengan prosedur pembuatan dan pengesahan akta, serta aspek materiil terkait dengan isi perjanjian yang termuat dalam akta tersebut. Pembuktian ini menjadi kunci dalam menentukan sah atau tidaknya akta tersebut di mata hukum.

Kata kunci: Perjanjian; Kedudukan Hukum; Pembatalan

Abstract

The binding sale and purchase agreement is a form of contract that arises from the evolving legal needs in society. Specifically, the binding sale and purchase of land is considered a nameless agreement because it is not explicitly regulated within the forms of agreements found in the Civil Code. This paper addresses the issue of how a sale and purchase agreement, which has been declared null and void, can serve as a basis for entering into another sale and purchase agreement, and what legal consequences arise from actions based on a binding sale and purchase agreement that is deemed null and void by law. In the event of a dispute concerning the deed, the deed can be either canceled or declared null and void. The cancellation of a Notary or PPAT (Land Deed Official) deed is typically the result of a court ruling, and it is not merely due to errors or omissions made by the Notary or PPAT in drafting the deed. The cancellation may also arise from errors or omissions by the parties involved in the deed. Such mistakes or negligence can lead to a dispute initiated by one of the parties. When a lawsuit is filed, claiming that the Notary or PPAT deed is invalid, the invalidity must be proven through

various aspects: external, formal, and material. The external aspect pertains to the deed's outward form and appearance, ensuring it meets the legal requirements for a formal document. The formal aspect involves the procedural correctness in the deed's creation and execution, including the proper witnessing and authorization by the Notary or PPAT. The material aspect examines the substance of the agreement, ensuring that the terms and conditions reflect the true intent of the parties involved and comply with legal principles. If the invalidity cannot be proven, the deed remains legally binding on the parties involved. However, if the deed is proven to be defective in one of these aspects during a trial, it may lead to the deed being downgraded in legal standing, potentially being treated as a private deed or even rendered null and void altogether. In such cases, the deed loses its enforceability, and the legal relationship between the parties is no longer governed by the terms contained within it.

Keywords: *Contract; Legal Standing; Annulment*

PENDAHULUAN

Peralihan hak dalam praktik di masyarakat sering dilakukan melalui akta Notaris, namun dalam pelaksanaannya tidak selalu berjalan mulus. Kadang-kadang terjadi pembatalan akta, baik atas permintaan dari para pihak yang terlibat maupun karena syarat-syarat tertentu yang telah disepakati. Sebagai contoh, dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pembayaran secara angsuran, sering kali dicantumkan klausul tentang syarat batal demi hukum.¹ Klausul ini menyatakan bahwa apabila salah satu pihak gagal memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, maka akta tersebut secara otomatis menjadi batal demi hukum, beserta segala akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta tersebut.

Klausul batal demi hukum ini tidak melanggar syarat objektif yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, karena dibentuk berdasarkan kesepakatan bersama antara para pihak yang terlibat.² Dengan kata lain, para pihak berhak menentukan syarat batal demi hukum yang sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan mereka. Ketika salah satu pihak melanggar syarat yang telah ditentukan, akta akan kehilangan kekuatan hukumnya dan tidak lagi mengikat para pihak. Akibat hukum dari pembatalan ini dapat beragam, termasuk kembalinya hak-hak yang telah dialihkan atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Pembatalan akta berdasarkan kesepakatan bersama ini merupakan bentuk penerapan asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi, syarat, dan akibat dari perjanjian yang mereka buat, selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.³

¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 80.

² T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris," *Premise Law Journal* (Vol. 4, 2014): 16.

³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 51.

Setiap perjanjian yang dibuat antara dua pihak dan melahirkan suatu perikatan memiliki kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁴ Dengan kata lain, perjanjian tersebut wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik, sebagaimana layaknya ketentuan hukum yang berlaku.

Prinsip ini mencerminkan asas *pacta sunt servanda*, yang menekankan bahwa perjanjian yang sah merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak, sehingga tidak boleh secara sepihak diabaikan atau diingkari.⁵ Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, perjanjian tersebut harus dihormati dan dilaksanakan sesuai dengan isi yang telah disepakati. Ketentuan ini juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, karena mereka memiliki jaminan bahwa hak-hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian akan ditegakkan sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama.

Para pihak, berdasarkan kehendak bebasnya masing-masing, memiliki hak untuk membuat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka. Setiap individu bebas untuk mengikatkan dirinya dengan siapapun yang ia kehendaki, tanpa adanya paksaan. Selain itu, para pihak juga memiliki kebebasan untuk menentukan isi, syarat, dan ketentuan perjanjian yang mereka buat, asalkan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, serta norma kesusilaan.

Dalam praktik, khususnya dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, sering kali sebelum dilakukan jual beli resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak, yaitu pembeli dan penjual, terlebih dahulu melakukan perbuatan hukum melalui perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian ini bisa dilakukan secara tertulis di bawah tangan atau di hadapan Notaris dalam bentuk akta otentik. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli ini sudah mengatur hal-hal terkait jual beli tanah, formatnya baru sebatas "Pengikatan Jual Beli," yang merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian jual beli yang sebenarnya dilakukan di hadapan PPAT.⁶

Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dengan tujuan untuk memastikan bahwa para pihak memiliki komitmen sebelum proses jual beli resmi dilakukan. Hal ini juga memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sebelum akta jual beli tanah yang sah ditandatangani dan dicatatkan. Meskipun belum memiliki kekuatan hukum penuh seperti akta jual beli, perjanjian pengikatan jual beli⁷ ini tetap mengikat para

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 162.

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: FHUP, 2020), hlm. 258.

pihak dan memiliki konsekuensi hukum tertentu, terutama jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pada umumnya menciptakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang terlibat. Setiap pihak memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dan, pada saat yang sama, berhak menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak lainnya. Prinsip ini menjadi dasar dari setiap perjanjian yang sah, dengan tujuan untuk memastikan adanya keseimbangan dan keadilan dalam hubungan hukum antar para pihak. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi situasi di mana salah satu atau bahkan kedua belah pihak gagal memenuhi kewajiban mereka sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian. Ketidakpatuhan ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan dalam interpretasi perjanjian, ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya, atau bahkan karena niat buruk.⁸ Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, hal ini dapat menyebabkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang pada akhirnya menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak.

Sengketa yang timbul dari ketidakpatuhan terhadap perjanjian dapat berupa tuntutan pemenuhan kewajiban, ganti rugi, atau bahkan pembatalan perjanjian. Dalam banyak kasus, sengketa semacam ini harus diselesaikan melalui negosiasi antara para pihak, mediasi, atau, apabila tidak dapat diselesaikan secara damai, melalui jalur hukum di pengadilan. Pentingnya memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian tidak hanya melindungi kepentingan hukum para pihak, tetapi juga menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam praktik perikatan⁹ di masyarakat.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, peneliti merasa tertarik untuk merumuskan beberapa permasalahan pokok yang akan menjadi fokus penelitian ini. Permasalahan tersebut dirumuskan dengan tujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang batal demi hukum. Adapun permasalahan-permasalahan pokok yang akan diteliti oleh peneliti Adalah: bagaimanakah proses terjadinya perjanjian pengikatan jual beli yang telah batal demi hukum dan bagaimana hal tersebut dapat menjadi dasar untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang baru? Kemudian, apa akibat hukum dari tindakan yang didasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli yang batal demi hukum?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum yuridis-normatif, yang bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum yang berlaku dan menganalisis penerapannya dalam kasus tertentu. Penelitian hukum normatif ini menitikberatkan pada studi literatur yang melibatkan peraturan perundang-undangan,

⁸ D.Y. Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 2.

⁹ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hlm. 226.

doktrin hukum, serta putusan-putusan pengadilan sebagai sumber bahan hukum utama.¹⁰ Karena menggunakan pendekatan normatif, sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, di mana peneliti tidak hanya mendeskripsikan norma-norma hukum yang relevan, tetapi juga menganalisis bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik (pada kasus tertentu).

Penelitian ini berusaha memberikan gambaran yang komprehensif mengenai isu hukum yang dibahas, serta mengevaluasi implikasi hukumnya. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aturan hukum yang berlaku serta menganalisis berbagai aspek yang mempengaruhi penerapannya dalam konteks tertentu.¹¹ Dalam melakukan penelitian ini, peneliti memanfaatkan terutama bahan-bahan hukum yang merupakan bagian dari data sekunder. Adapun yang digunakan oleh peneliti ialah terdiri atas peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan karya-karya ilmiah dari para ahli hukum.¹²

PEMBAHASAN

Terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Telah Batal Demi Hukum dan Dasar untuk Melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Baru

Konteks hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka perjanjian tersebut bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh para pihak. Perjanjian yang sah ini berlaku sebagai hukum yang mengikat bagi mereka yang membuatnya.¹³ Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak, kecuali ada alasan yang cukup menurut undang-undang. Selain itu, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti pelaksanaannya harus sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya harus memenuhi aspek hukum formal, tetapi juga harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kewajiban yang berlaku dalam masyarakat. Dalam hal ini, para pihak terikat pada perjanjian yang mereka buat dan memiliki hak serta kewajiban untuk mematuhi isi perjanjian tersebut.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pihak sudah terikat oleh hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Mengenai pembatalan perjanjian, Pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan tiga kondisi yang dapat menyebabkan pembatalan suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:¹⁴

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermassa, 1985), hlm. 75.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hlm. 52.

¹² *Ibid.*

¹³ Amasangsa dan Made Ara Denara Asia, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan," *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* (Vol. 8, No. 1, 2019): 8.

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 322-333.

- a. Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki kewajiban untuk memberikan prestasi yang saling terkait satu sama lain. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, pihak lainnya yang telah memenuhi prestasinya berhak untuk meminta pembatalan perjanjian. Namun, jika pihak yang meminta pembatalan juga melakukan wanprestasi, maka dia tidak memiliki hak untuk mengajukan pembatalan;
- b. Syarat batal dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya sebagaimana yang telah disepakati. Ketika syarat batal ini terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara;
- c. Pembatalan suatu perjanjian harus dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri, yang bertindak sebagai lembaga yang berwenang untuk memutuskan sah atau tidaknya pembatalan tersebut.

Dengan demikian, dalam kasus wanprestasi atau pelanggaran kewajiban dalam perjanjian, pembatalan dapat diajukan dengan dasar hukum yang jelas, namun proses tersebut harus melalui mekanisme pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3339 K/Pdt/1985, merupakan salah satu bentuk perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). Pasal ini mengatur bahwa pihak penjual memiliki hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual dalam jangka waktu tertentu, yang sering kali diterapkan dalam konteks perjanjian utang piutang. Namun, dalam hal jual beli tanah atau rumah, peraturan ini tidak sepenuhnya dapat diterapkan. Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaturan mengenai hak atas tanah tunduk pada hukum adat, yang tidak mengenal konsep jual beli dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu, jika perjanjian semacam ini diterapkan pada tanah atau rumah, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.

Prinsip hukum adat hanya mengenal perjanjian gadai sebagai bentuk pengalihan hak yang serupa, di mana pemilik tanah menyerahkan hak sementara kepada pihak lain dengan kompensasi tertentu, tetapi tanpa hak untuk membeli kembali seperti yang diatur dalam KUHPerdara. Mengingat UUPA mengacu pada hukum adat dalam hal peralihan hak atas tanah, maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali terkait hak atas tanah tidak dapat diterapkan secara sah dan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2004, dijelaskan bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara tidak berlaku untuk transaksi jual beli tanah. Dalam putusan tersebut ditegaskan bahwa perjanjian semacam ini, jika diterapkan dalam transaksi hak atas tanah, adalah batal demi hukum. Hal ini menegaskan bahwa

perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum adat dan ketentuan agraria yang berlaku di Indonesia, karena hukum adat tidak mengenal konsep tersebut, sehingga tidak dapat diterapkan secara sah dalam transaksi tanah.

Letak perbuatan melawan hukum dalam setiap putusan pengadilan yang dianalisis, khususnya pada tingkat Pengadilan Negeri Palembang, menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum tersebut tidak dijatuhi hukuman. Dalam kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Palembang, meskipun telah dinyatakan adanya perbuatan melawan hukum, kasus tersebut tidak diikuti oleh penjatuhan hukuman yang semestinya. Perbuatan melawan hukum tersebut dikaitkan dengan ketidaksahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Penetapan ketidaksahan PPJB tersebut merupakan pernyataan sepihak tanpa adanya pihak lawan, sehingga proses pemeriksaan tidak dilakukan secara kontradiktior, yaitu tanpa ada perdebatan atau pengujian antara argumen kedua belah pihak di depan hakim. Oleh karena itu, tidak ada penetapan jelas mengenai pihak yang benar dan salah dalam kasus ini. Keputusan ini seolah diambil tanpa pertimbangan substansial dari segi benar atau salahnya tindakan, dan sifat hakim dalam hal ini lebih mirip dengan pegawai tata usaha negara yang menjalankan prosedur administratif saja, tanpa memperhatikan pertimbangan hukum secara mendalam.

Selain itu, meskipun hakim dalam pertimbangannya merujuk pada Pasal 1338 KUHP, penerapannya dalam kasus ini dianggap tidak sesuai. Pasal tersebut tidak sepenuhnya dihidupkan atau diterapkan secara efektif dalam penanganan kasus ini, yang seharusnya menegaskan bahwa setiap perjanjian yang sah bersifat mengikat dan wajib dipatuhi. Dengan demikian, ada ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku dan penerapannya dalam putusan ini, yang mencerminkan adanya kekosongan dalam pemberlakuan aturan hukum yang relevan, khususnya dalam hal penegakan perjanjian yang sah.

Akibat Hukum dari Tindakan yang Didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Batal Demi Hukum

Perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah, yang wajib didaftarkan dan dilakukan balik nama, merupakan perbuatan hukum jual beli. Proses ini dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan AJB ini biasa disebut dengan AJB balik nama. AJB tersebut kemudian digunakan sebagai alat bukti dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada

pihak pembeli. Dalam konteks perjanjian jual beli hak milik atas tanah,¹⁵ pihak penjual secara sah mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak pembeli, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dan dicantumkan dalam perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Pasal ini menetapkan empat syarat utama yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dapat dianggap sah secara hukum, yaitu: adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu yang menjadi perjanjian, dan adanya sebab yang halal. Jika keempat syarat ini terpenuhi, maka perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh para pihak.¹⁶

Dalam proses jual beli tanah, perjanjian ini menjadi dasar yang sah bagi pelaksanaan peralihan hak milik, di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak miliknya kepada pembeli, sementara pembeli berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang dialihkan kepadanya. Dengan selesainya proses balik nama melalui pendaftaran di kantor pertanahan, pembeli secara sah diakui sebagai pemilik baru tanah yang bersangkutan.

Sebuah perjanjian yang dibatalkan karena adanya permohonan dari pihak yang berhak untuk memintanya, seperti orang tua, wali, atau pengampu, dikenal sebagai pembatalan relatif atau pembatalan yang tidak bersifat mutlak. Jenis pembatalan ini berbeda dengan pembatalan mutlak, karena hak untuk meminta pembatalan hanya dimiliki oleh pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dan bukan berlaku untuk semua pihak. Pembatalan relatif ini dapat diklasifikasikan ke dalam dua bentuk, yaitu:¹⁷

- a. Pembatalan dengan mengajukan gugatan kepada hakim. Menurut Pasal 1446 KUHPerdato, pembatalan suatu perjanjian dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan atau yang memiliki hak untuk membatalkan perjanjian tersebut, seperti orang tua, wali, atau pengampu, dapat mengajukan permohonan kepada hakim agar perjanjian tersebut dinyatakan batal.
- b. Pembatalan oleh hakim melalui putusan. Berdasarkan Pasal 1449 KUHPerdato, pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan melalui putusan hakim. Setelah proses peradilan dan pemeriksaan yang dilakukan secara kontradiktoir, hakim akan menentukan apakah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika hakim memutuskan untuk membatalkan perjanjian, maka

¹⁵ Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual atas Dasar Surat Keterangan Notaris tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama," *Acta Comitatus* (Vol. 1, No. 1, 2016): 2.

¹⁶ R.P. Dewi dan H. Purwadi, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel)," *Jurnal Repertorium* (Vol. 4, No. 2, 2017): 144.

¹⁷ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2008), hlm. 133.

perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan dianggap tidak pernah ada sejak awal, dengan segala akibat hukum yang menyertainya.¹⁸

Dengan demikian, pembatalan relatif memberikan fleksibilitas bagi pihak-pihak yang memiliki hak tertentu untuk meminta pembatalan, namun hanya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan atau dengan putusan dari hakim.

KESIMPULAN

Dalam pembuatan PPJB, ketidaklancaran jual beli tidak hanya disebabkan oleh kegagalan pemenuhan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli, melainkan juga terkait syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Pasal tersebut menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu: adanya kesepakatan antara para pihak; kecakapan hukum para pihak; objek yang jelas; dan sebab yang halal (*causa halal*). Jika dalam proses perjanjian terdapat cacat kehendak, misalnya karena kesepakatan dicapai melalui paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian dapat dibatalkan. Demikian pula, jika perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap menurut hukum, maka hal ini tidak serta-merta membatalkan perjanjian. Perjanjian tetap sah hingga ada keputusan pembatalan dari pihak yang berwenang.

Akibat hukum yang muncul dari pembatalan akta PPJB oleh pengadilan dapat diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk, yaitu: *Pertama*, batal demi hukum, hal ini berarti bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tidak menghasilkan akibat hukum apapun sejak awal terjadinya perbuatan hukum tersebut, setelah pengadilan mengeluarkan putusan. Semua akibat hukum yang timbul seolah-olah tidak pernah ada sejak perbuatan itu terjadi. *Kedua*, dapat dibatalkan, dalam hal ini, perbuatan hukum yang dilakukan tetap memiliki kekuatan hukum hingga saat ditemukan adanya kesalahan atau kecacatan pada akta tersebut. Setelah kesalahan atau kecacatan diketahui dan dinyatakan secara sah, perbuatan hukum tersebut tidak lagi memiliki akibat hukum. *Ketiga*, degradasi kekuatan pembuktian, yaitu jika terbukti terdapat pelanggaran dalam pembuatan akta otentik PPJB, maka akta tersebut mengalami penurunan dalam kekuatan pembuktiannya. Akta yang semula memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik dapat berubah statusnya menjadi akta di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya lebih lemah dalam persidangan. Dengan demikian, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan PPJB dan akibat hukum dari pembatalan PPJB memiliki implikasi yang signifikan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Selain itu, penting bagi para pihak untuk memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian dan menjaga agar tidak terjadi cacat hukum dalam proses penyusunan dan pelaksanaan perjanjian.

¹⁸ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Sumur, 2003), hlm. 121.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2015.
- Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: Gitama Jaya, 2008.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya, 2007.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Projodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 2003.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Agraria*. Jakarta: FHUP, 2020.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermassa, 1985.
- . *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- . *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Tutik, Titik Triwulan. *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.
- Witanto, D.Y. *Hukum Acara Mediasi*. Bandung: Alfabeta, 2012.

Jurnal

- Amasangsa dan Made Ara Denara Asia. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* (Vol. 8, No. 1, 2019).
- Baswedan, T. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris." *Premise Law Journal* (Vol. 4, 2014).
- Dewi, R.P. dan H. Purwadi. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)." *Jurnal Repertorium* (Vol. 4, No. 2, 2017).
- Sumardi. "Kedudukan Kuasa Menjual atas Dasar Surat Keterangan Notaris tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama." *Acta Comitatus* (Vol. 1, No. 1, 2016).

Peraturan Perundang-Undangan

- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, penerjemah. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.

* * *