

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN AKTA  
JUAL BELI TANAH TERKAIT SYARAT SUBJEKTIF**

**Fatmawati**

**Email : fatmawatiema90@rocketmail.com**

**(Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Negeri Sebelas Maret)**

**I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani**

**Ayu\_igk@staff.uns.ac.id**

**Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Sebelas Maret**

*Abstract*

*The purpose of this article is to investigate the problems of factors that underwent the cancellation of the agreement of sale and purchase of land and as a result. This study uses normative research. The nature of this research is descriptive. Seen from the point of view, this legal research uses a method of concrete research, which is a research directed to get advice on what to do to overcome the problems. The results of this study are the factors behind the cancellation of the agreement of sale and purchase of this land are: a) The purchase price agreed in the binding agreement of sale and purchase is not paid by the buyer until the agreed period, b) the land documents which is required for the process of transition of land rights (the sale of land before the PPAT) has not been completed until the agreed-upon period, c) the object of sale and sale turns out later in the dispute situation, d) the parties do not pay their obligation in paying. While the legal consequences of the cancellation of the deed of sale and purchase of land related to subjective conditions are the parties must fulfill their obligations in advance as agreed, such as returning the payment received, the fine and other terms that have been agreed.*

*Keywords: Cancellation; Sale and Purchase Agreement; Certificate*

Abstrak

Tujuan artikel ini adalah mengetahui permasalahan faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya pembatalan perjanjian akta jual beli tanah dan akibatnya. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif. Sifat penelitian ini adalah deskriptif.

Dipandang dari sudut bentuknya, penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian perskratif, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah. Hasil penelitian ini adalah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan perjanjian akta jual beli tanah ini adalah: a) Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b) dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c) obyek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa, d) para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian akta jual beli tanah yang terkait syarat subjektif adalah para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan.

Kata Kunci : Pembatalan; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Akte.

## **A.Pendahuluan**

Pada umumnya di dalam kehidupan sosialnya, masyarakat senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek 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.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti ,2002 :1). Menurut Herlien Budiono, perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat

yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, yaitu tertulis dan 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 KUH Perdata 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 dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Perjanjian pengikatan jual beli tanah termasuk perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik maupun tanah yang belum memiliki sertifikat Hak Milik pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan status sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan

hukum jual beli tanah. Jadi perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan status sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Muchlis Patahna, 2009:9). Sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan berdasarkan kepada akta jual beli, dibuat melalui tatacara dan prosedur yang sedemikian ketat, yang tujuannya agar sedapat mungkin kebenaran data-data atas tanah yang dituangkan didalamnya dapat dijamin kebenarannya (Nyoman Satyayudha Dananjaya, 2014:64). 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 tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah 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 tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Berdasarkan uraian diatas, maka dalam artikel ini akan dibahas tentang faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan pengikatan jual beli tanah serta akibatnya.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini termasuk jenis penelitian normatif atau doctrinal. Sebagaimana yang dimaksud oleh Terry Hutchinson yang memperjelas pengertian penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang menyediakan eksposisi yang sistematis mengenai peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan bagian yang mengalami hambatan, dan memperkirakan perkembangan mendatang (Jhonny Ibrahim, 44). Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya (Setiono, 2010:5). Dipandang dari sudut bentuknya, penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian perskriptif, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah (Soerjono Soekanto, 2014:10). Lokasi penelitian hukum ini dilakukan di perpustakaan Universitas Sebelas Maret Surakarta dan perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta. Pendekatan penelitian dalam metode ini adalah pendekatan perundang-undangan, dimana peneliti akan mengkaji berbagai aturan hukum yang menjadi focus sekaligus tema sentral penelitian, yaitu berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan notaris dan PPAT di Indonesia (Jhonny Ibrahim, 299). Analisis bahan penelitian merupakan kegiatan untuk memecahkan dan menguraikan permasalahan yang diteliti berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan. Langkah pertama yang dilakukan adalah menginventarisasi bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan jabatan notaris dan PPAT. Untuk selanjutnya menafsirkan bahan-bahan hukum tersebut secara gramatikal maupun historis. Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan logika deduksi.

Menurut Sudikno Mertokusumo logika deduksi adalah cara berpikir dari hal-hal yang bersifat umum (premis mayor) ke hal-hal yang bersifat khusus (premis minor) (Sudikno Mertokusumo, 2003:176).

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Tanah merupakan asset yang sangat tinggi nilainya di Indonesia khususnya di kota-kota besar. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi telah berkembang berbagai wilayah pemukiman dan industri dan tanah menjadi komoditas yang berharga dan memiliki nilai investasi tinggi. Transaksi tanah sering ditemukan di semua kalangan masyarakat dan ini merupakan suatu perbuatan hukum untuk memenuhi kebutuhan hidup di dalam masyarakat. Peralihan hak yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320BW yaitu (Riduan Syahrani, 2000:213):

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan, dan penipuan (paksaan/*dwang*, kekeliruan/*dwaling*, dan penipuan/*bedrog* merupakan 3 hal yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna (pasal 1321 s/d 1328 BW)). Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap (*bekwaan*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan

sesuatu perbuatan tertentu. Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. orang-orang yang belum dewasa
- b. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu.

Menurut pasal 1333 KUHPerdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Menurut J.Satrio objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Objek perjanjian sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

- a) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
- b) Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian.
- c) Dapat ditentukan jenisnya.
- d) Barang yang akan datang; Pasal 1332 KUHPerdata menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
- e) Objek perjanjian; Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah

barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

- f) Barang yang akan datang; Pasal 1334 KUHPerdara menyatakan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk minta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, dan 178.

#### 4. Suatu Sebab yang Halal

Menurut pasal 1337 KUHPerdara, sebab atau *causa* yang halal adalah isi dari perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjinya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat, sedangkan syarat-syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjinya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan, sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan) (Riduan Syahrani, 2000:222).

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Tidak terpenuhinya salah satu dari keempat syarat tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan. Tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang terlebih dahulu oleh para pihak dibuat suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibuat dalam bentuk akta notaris muncul sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat dalam kesehariannya telah banyak dipraktikkan di kantor notaris.

Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan berarti bahwa dia merasa belum menjadi pemiliknya yang baru. Penggantian

girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya.

Sekiranya harga tanahnya menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dianggap sudah terbayar penuh. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Demikian juga jual beli itu menurut hukum sudah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyeahan tanahnya secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah. Menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457 “Jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui (Harun Al Rasyid, 1987:52).

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
  - a) Perjanjian batal demi hukum
  - b) Perjanjian dapat dibatalkan
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar

5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum (Budi Sunanda, *dk*, 2013:107)

Dari hasil penelitian ada beberapa faktor di masyarakat yang mengakibatkan pembatalan perjanjian akta jual beli tanah yaitu:

1. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.
2. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.
3. Obyek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa.
4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak.
5. Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.
6. Salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal tersebut mengajarkan kepada kita adanya asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum, dan asas itikad baik atau *in good faith* (Inggris), *te goeder trouw* (Belanda), *de bonne foi* (Prancis). Norma itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari Hukum Perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan (Nindyo Pramono, 2010:277}

Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) dan/atau Notaris dalam membuat akta disarankan untuk memperhatikan secara cermat ketentuan menyangkut prosedur, dan hukum materiil yang dapat mengancam batalnya suatu akta, untuk menghindari batalnya akta yang dibuat yang dapat merugikan pihak-pihak terkait dengan akta.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan uraian di atas, para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam hal ini menyangkut perjanjian pengikatan jual beli tanah harus memenuhi kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan dan disepakati bersama. Isi perjanjian pengikatan akta jual beli tanah harus jelas dan rinci, hal ini bertujuan untuk menghindari niat buruk salah satu pihak melakukan wanprestasi. Perjanjian pengikatan akta jual beli tanah ini dituangkan dalam akta otentik sehingga para pihak memperoleh perlindungan hukum. Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (*litigasi*) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

#### **E. Saran**

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian

mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

## **F. Daftar Pustaka**

### **Buku-buku**

- Harun Al Rashid. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. 1987 Jakarta : Ghalia Indonesia
- Muchlis Patahna. 2009. *Problematika Nota ris*. Jakarta : Rajawali
- Riduan Syahrani. 2000. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung : Alumni.
- Subekti. 2000. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT Intermasa
- Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta : Lyberty.
- Setiono. 2010. *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Surakarta : Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Soerjono Soekamto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press : Jakarta.

### **Jurnal**

- Nindyo Pramono. 2010. Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian. *Mimbar Hukum*. Vol.22. No. 2.
- Nyoman Satyayudha Dananjaya. 2016. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli". *Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol. 1 .2016 September 2016 [ISSN 2528-7273]. file:///C:/Users/NoName/Downloads/10-41-1-PB.pdf
- Budi Sunanda, *dk*. 2013. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun 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 Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*. ISSN 2302-0180. Vol. 2. No. 1. Agustus 2013.  
<http://prodipps.unsyiah.ac.id/Jurnalmih/images/Jurnal/2.2013/2.1.8.2013/12.106.115.budi.sunanda.pdf>

