

**PEMBATALAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI
(KAJIAN ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM
NOMOR 1567/K/Pdt/2015)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

AULIYA RACHMAN CHAVEZ

D1A 111 002

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

**PEMBATALAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI
(KAJIAN ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM
NOMOR 1567/K/Pdt/2015)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

AULIYA RACHMAN CHAVEZ

D1A 111 002

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Djumardin', written over a horizontal line.

Dr. H. Djumardin, SH., M.Hum.
NIP. 19630809 198803 1 001

PEMBATALAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI
(Kajian Atas Putusan Pengadilan Negeri
Mataram Nomor 1567/K/Pdt/2015)

Auliya Rachman Chavez
D1A 111 002
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini dihayatkan untuk menjawab dua isu hukum utama yaitu pengaturan akta perikatan dalam jual beli hak atas tanah dan dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan memutuskan perkara pembatalan akta perikatan jual beli. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normativ. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Perikatan jual beli merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. 2) Dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan perkara pembatalan akta perikatan jual beli adalah karena pembayaran harga terhadap hak atas tanah yang dibeli belum dibayar oleh pembeli sampai dengan batas waktu yang telah disepakati, maka pembeli telah dinyatakan wanprestasi.

Kata Kunci : Pembatalan dan Akta Perikatan Jual Beli

CANCELLATION OF PURCHASE OF BUYING SELL ACT
(Study on the Mataram District Court Decision
Number 1567 /K/Pdt/2015)

ABSTRACT

The research is required to answer two main legal issues, namely the arrangement of the act of engagement in the sale of land rights and judicial considerations in judging and deciding the cancellation of the sale and purchase agreement. This research is a normativ law study. The results show that 1) The sale and purchase agreement is part of the principle of contractual freedom as regulated in Article 1320 of Civil Code. 2) Basis of judicial consideration in deciding the Decision of the cancellation of the sale and purchase agreement is due to the payment of the price on the right of the land purchased unpaid by the buyer until the agreed time limit, then the buyer has been declared tort.

Keywords: Cancellation and Sale and Purchase Alliance Act

I. PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non-fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan ; “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disingkat (UUPA) yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.²

Ketentuan Pasal tersebut di atas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di

¹ Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

² Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) LN. Nomor 104 Tahun 1960, TLN. Nomor 2043

seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum."³

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.⁴

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penyusun akan mengkaji permasalahan yaitu 1) Bagaimanakah Pengaturan Perikatan Jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dan 2) Apakah dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan memutus perkara perikatan jual beli hak atas tanah tersebut. Adapun tujuan dalam penulisan ini yaitu untuk mengetahui Pengaturan Perikatan Jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan memutus perkara perikatan jual beli hak atas tanah tersebut. Manfaat dari penelitian ini yaitu secara teoritis diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu

³ Boedi Harsono (1), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 471-472. Lihat juga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1). (LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043).

⁴ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 37.

pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum Pertanahan. Manfaat praktis yaitu bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan pentingnya pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif empiris, yaitu penelitian yang ditujukan dengan cara mengkaji aturan hukum sebagai norma dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya, serta mengkaji fakta-fakta yang terjadi di lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Metode pendekatan yang digunakan ialah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan pendekatan sosiologis (*Sociological Approach*). Analisis data yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

II. PEMBAHASAN

Pengaturan Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Yang Berlaku

Pengaturan pengikatan jual beli telah diatur pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dalam para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang

akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual atau mengenal Asas Konsensualisme (Pasal 1320 ayat (1) KUH Per), dimana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (1458 KUH Perdata). Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar. Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUH Perdata. Berdasarkan BW barang yang menjadi obyek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (*relative* dan *absolut*).

Jual beli diatur dalam buku III KUH Perdata, bab ke lima tentang “jual beli”. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain

(pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedang pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. KUH Perdata mengenal tiga macam barang sebagai obyek Jual-Beli yaitu: barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau *claim*.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata melahirkan dua macam perjanjian, yaitu perjanjian obligatoir (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan perjanjian kebendaan (perjanjian untuk mengadakan, mengubah dan menghapuskan hak-hak kebendaan). Akibat pembedaan perjanjian tersebut, maka dalam perjanjian jual

beli harus disertai dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu sebenarnya merupakan perjanjian untuk melaksanakan perjanjian jual beli.

Pasal 1253 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat, apabila digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan sehingga terjadinya peristiwa tersebut (syarat tangguh, Pasal 1263-1264 dan 1463 KUH Perdata) maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidaknya peristiwa itu (syarat batal, Pasal 1265-1266 KUH Perdata). Menurut hartono berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUH Perdata tersebut, maka dapat diketahui bahwa ukuran dari pelaksanaan perikatan adalah adanya syarat terjadinya atau tidak terjadinya suatu peristiwa yang belum tentu akan terjadi. Apabila peristiwa itu merupakan peristiwa yang pasti akan terjadi, maka perikatan tersebut merupakan perikatan bersyarat dengan ketepatan waktu (syarat Positif, Pasal 1258 KUH Perdata).

Jadi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perikatan bersyarat seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dan bukan perjanjian Pendahuluan karena dalam perjanjian Pendahuluan sifatnya seperti MOU dan belum masuk dalam perjanjian pokok serta dalam perjanjian Pendahuluan belum ada kata sepakat. sedangkan dalam perjanjian jual-beli mengenal asas Konsensualisme arti bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja sudah lahir atau dilahirkan suatu perikatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah mengikat, dan bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Mengadili dan Memutuskan Pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 1657/K/Pdt/2015.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan. 1. Dalam Eksepsi Menimbang, bahwa Tergugat I dan 2 dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi atas gugatan Para Penggugat yang meliputi: a) Bahwa setelah Majelis mempelajari surat kuasa yang ditandatangani oleh Para Penggugat kepada para Penerima Kuasa benar bahwa surat uasa tersebut hanya diberikan untuk melakukan gugatan kepada Ni Komang Diarmini dan Made Rasna dan tidak untuk menggugat kepada Rinanto Agus Chundori, S.H,M.Kn, akan tetapi menurut Majelis walaupun nama Rinanto Agus Chundori, S.H.,M.Kn. tidak disebutkan dalam surat kuasa tersebut, bukanlah menjadi suatu hambatan atau halangan bagi penerima kuasa dari Para Penggugat untuk menggugat kepada Rinanto Agus Chundori,S.H., M.Kn. karena gugatan ini tidak terlepas dari akta nomor 37 tanseal 2 Februari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rinanto Agus Chundori, S.H_M.Kn. sehingga apa yang dilakukan oleh Kuasa Para Penggugat untuk menggugat Tergugat 3 tidaklah melampaui kewenangannya dan telah memenuhi persyaratan swat kuasa sehingga eksepsi Tergugat 1 dan 2 haruslah ditolak, b). Bahwa disamping hal tersebut diatas ternyata Tergugat 2 adalah sebagai suami dari Tergugat 1 yang secara otomatis setiap tindakan dan perbuatan dari Tergugat 1 harus sepengetahuan dan seijin dari Tergugat 2 sehingga dengan ditarik

Tergugat 2 dalam perkara ini adalah sudah benar sehingga eksepsi Tergugat 1 dan 2 poin C dan D harus ditolak, c) Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas maka oleh karena eksepsi Tergugat 1 dan 2 tidak beralasan, maka terhadap eksepsi Tergugat 1 dan 2 tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.

2. Dalam Konvensi : a) Menimbang, bahwa dalam jual beli sesuai akta nomor 37 tersebut diatas yang menjadi obyek jual belinya adalah sebidang tanah besert I bangunan permanen diatas sesuai SHM nomor 718 Desa Bagik Polak tersebut sedangkan perihal perobohan bangunan permanen tersebut sudah sepengetahuan Para Penggugat bangunan tersebut diperbolehkan untuk dirobohkan. b) Menimbang, bahwa oleh karena mengenai masalah pembongkaran terhadap bangunan yang ada ditanah obyek sengketa sudah disepakati oleh para pihak, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan 2 menyuruh orang lain melakukan pembongkaran tersebut bukanlah merupakan perbuatan yang melawan hukum dengan demikian petitum keempat harus ditolak pula. c) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Para Penggugat mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (petitum ketiga dan keempat) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan ditolak, maka dengan telah ditolaknya petitum pokok tersebut Majelis tidak perlu untuk mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat selebihnya, maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat selebihnya pun juga harus dinyatakan ditolak pula.

3. Dalam Rekonvensi ; a) Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan Majelis apakah benar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat

Konvensi telah melakukan wanprestasi. b) Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta seperti tersebut diatas bahwa benar sampai saat ini perjanjian pengikatan jual Beli antara Penggugat 1 Rekonvensi/Tergugat 1 Kopensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konpensasi tidak dapat dilanjutkan lagi karena adanya pemblokiran oleh BPN Lombok Barat atas SHM nomor 718 oleh Hj. Makni binti Yusuf yang sebagai mengaku istri kedua dari Tergugat I Rekonvensi/Penggugat 1 Konvensi.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian penyusun tersebut di atas, maka penyusun menarik kesimpulan yaitu : 1. Bahwa Perikatan Jual Beli merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Jo. Pasal 1320 KUH Perdata. Tujuannya adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap transaksi jual beli yang pembayarannya belum lunas. 2. Bahwa dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan perkara pembatalan akta perikatan jual beli adalah: Bahwa oleh karena pembayaran harga terhadap hak atas tanah yang dibeli belum dibayar oleh pembeli sampai dengan batas waktu yang telah disepakati, maka pembeli telah dinyatakan wanprestasi dan oleh karena telah terjadi pemblokiran oleh istri kedua dari penggugat di kantor pertanahan maka secara hukum sudah tidak dapat lagi dilanjutkan ke pembuatan Akta Jual Beli sebagai syarat untuk balik nama, maka akta perikatan jual beli Nomor 37 tahun 2013 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, disarankan sebagai berikut yaitu : 1. Hendaknya dalam transaksi jual beli harus dipertimbangkan tentang cara pembayaran harga atas barang baik menyangkut batas akhir pembayaran dan denda keterlambatannya. 2. Notaris hendaknya bersifat netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, sehingga terhindar dari pelanggaran kode etik notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Undang-Undang

Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) LN. Nomor 104 Tahun 1960, TLN. Nomor 2043