

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DI KOTA MAKASSAR  
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS KOTA MAKASSAR)**

M. Ibnu Sumarna  
Universitas Muslim Indonesia  
Email : [ibnusumarna76@gmail.com](mailto:ibnusumarna76@gmail.com)

Syahrudin Nawi  
Universitas Muslim Indonesia  
Email : [herinawy@yahoo.com](mailto:herinawy@yahoo.com)

Andi Risma  
Universitas Muslim Indonesia  
Email : [Rismaandi12@yahoo.com](mailto:Rismaandi12@yahoo.com)

**ABSTRACT**

*The sale and purchase binding agreement may be canceled unilaterally by one party or upon the agreement of both parties, but the cancellation of an authentically made deed of agreement will certainly bring certain juridical consequences. This study aims to examine and analyze the legal consequences of the cancellation of the Land Purchase Agreement (PPJB) in Makassar and the factors that influence the cancellation of the land sale and purchase agreement deed in the city of Makassar. This type of research is Empirical Law research. The data used is primary data, namely data that is directly obtained directly from field research (interviews) and questionnaires (questionnaires) and secondary data that is obtained through scientific journal documents, scientific articles with the aim of completing primary data. Then analyzed qualitatively and presented descriptively. And using the theory of legal certainty as an analytical knife. The results of this study indicate that: (1) The legal consequences of cancellation Land sale and purchase binding agreement is the existence of a fine in the form of a refund by the seller to the buyer who makes a land sale and purchase binding agreement, because the seller does not fulfill his obligations in the previously stipulated agreement and the PPJB Deed which has been agreed by both parties. Canceled by a notarial deed because there are parties who do not complete their obligations in the land sale and purchase transaction within the specified time limit. (2) The factors that influence the cancellation of the sale and purchase binding deed are the parties who have paid off their obligations in the PPJB proceed with the sale and purchase, are obliged to pay seller and buyer taxes. based on the agreement of both parties while still considering the contents of the PPJB, the land documents needed for the process of buying and selling land before a notary have not been completed until the agreed time limit, and the cancellation of a binding agreement for the sale and purchase of land, namely the sale and purchase price determined has been mutually agreed upon cannot be repaid until the agreed time period.*

**Keywords:** *Deed of sale and purchase binding adreement*

**A. PENDAHULUAN**

Tanah adalah hal yang penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah negara agraris (negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi tanah

sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Pengaturan hukum mengenai pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, di atur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang di keluarkan pada tanggal 24 september 1960<sup>1</sup>.

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek* / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Menurut R.Subekti, jual-beli bukanlah hal yang baru dalam masyarakat kita, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat rill, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual<sup>2</sup>.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang peraturan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar Pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar<sup>3</sup>.

Berdasarkan keterangan diatas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak atas kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga diatur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual

beli tanah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli. Dalam kuasa ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli sedangkan persyaratan Akta Jual Beli (AJB) telah terpenuhi, 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 pengikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hak-hak 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. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara autentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis Akibat Hukum terhadap pembatalan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah di kota Makassar dan Faktor – Faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di kota Makassar.

## **B. METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian ini adalah penelitian Hukum *Empiris*. Data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang langsung didapatkan langsung dari penelitian lapangan (wawancara) dan kuisioner (angket) dan data sekunder yaitu diperoleh melalui dokumen – dokumen jurnal ilmiah, artikel ilmiah dengan tujuan untuk melengkapi data primer. Kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Dan menggunakan teori kepastian Hukum sebagai pisau analisis.

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Makassar.**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta berwenang penuh menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Otentitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Jabatan Notaris No. 30

Tahun 2004, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan: "suatu akta otentik ialah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang<sup>1</sup>,

Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah- istilah "batal demi hukum", "membatakannya" (Pasal 1449 KUH Perdata), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUH Perdata), "pernyataan batal" (Pasal 1451- 1452 KUH Perdata), "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUH Perdata ).

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum jika terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian. Keharusan akan adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek dalam perjanjian ini dirumuskan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara mengenai hal tertentu dalam perjanjian yang diikuti dengan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 KUHPerdara yang mengatur mengenai rumusan sebab yang halal, yaitu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum dalam suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara telah menentukan bahwa "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Perjanjian yang dibuat dengan causa yang tidak halal hanya akan menerbitkan perikatan alamiah yang tidak dapat dituntut pemenuhannya di hadapan hukum.<sup>2</sup>

Disamping tidak terpenuhinya syarat objektif seperti disebutkan di atas, undang-undang juga merumuskan secara konkret untuk tiap-tiap perbuatan hukum (terutama pada perjanjian formil) yang mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang jika tidak dipenuhi, perjanjian tersebut akan batal demi hukum dengan pengertian bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya. Dalam perjanjian formil, adanya formalitas pembuatan perjanjian secara tertulis merupakan suatu keharusan, bahkan kadang kala harus dituangkan dalam bentuk akta yang autentik. Kesepakatan yang sudah tercapai diantara para pihak saja, tanpa keberadaan syarat formalitas tersebut, tidak cukup kuat untuk melahirkan perikatan di antara para pihak yang bersepakat secara lisan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan dari wawancara yang di dapatkan dari kantor notaris Kasmaningsih Kasim SH Akibat hukum terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni :

1. Adanya denda berupa pengembalian uang oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah, di karenakan pihak penjual tersebut, tidak memenuhi kewajibanya dalam perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.

---

<sup>1</sup> <http://eprints.ums.ac.id>, 11

<sup>2</sup> *Ibid*, 12

2. Akta PPJB yang telah di perjanjikan oleh kedua belah pihak dapat dibatalkan dengan akta notaris dikarenakan ada pihak yang tidak menyelesaikan kewajibannya dalam transaksi perjanjian jual beli tanah pada batas waktu yang telah di tentukan.<sup>3</sup>

Hasill penelitian melalui wawancara yang didapatkan dari kantor notaris Fatmi Nuryanti SH Akibat hukum terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni:

1. Kedua bela pihak harus datang ke kantor notaris untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya secara etikad baik dan apabila telah di lakukan pembayaran baik sebagian maupun lunas maka pihak penjual harus mengembalikan uang sesuai dengan yang telah di bayarkan karena jika tidak dilakukan pengembalian maka pihak pembeli dapat mengalami kerugian.
2. Jika suatu Akta perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal maka timbul adanya konsekuesni hukum yakni bisa saja berupa adanya denda dan Akta jual belinya tidak dapat dikeluarkan.<sup>4</sup>

Adapun Hasil penelitian jawaban responden menunjukkan 70% dari 20 sampel mengatakan bahwa Akibat Hukum terhadap pembatalan Akta (PPJB) Tanah yakni adanya denda yang diberikan bagi para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah dikarenakan pihak tersebut mengingkari perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya mengatakan sangat setuju, 10% responden mangatakan setuju, 20 % mengatakan Netral dan 0% responden mangatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Data tersebut dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 1**  
**Jawaban Responden Tentang Akibat hukum terhadap pembatalan Akta (PPJB) Tanah yakni Adanya denda bagi para pihak yang mengingkari perjanjian jual beli yang telah di tetapkan sebelumnya**

NO	Jawaban Responden	Frekuensi	Presentase
1	SangatSetuju	15	70
2	Setuju	1	20
3	Netral	4	10
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
	Jumlah	20	100

Sumber Data: *Hasil Olah Data Primer, Tahun 2022*

Jawaban responden yang menunjukkan 50% sampel mengatakan bahwa Akta PPJB yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dapat dibatalkan dengan akta notaris dikarenakan ada pihak yang tidak menyelesaikan kewajibannya dalam transaksi jual beli tanah pada batas waktu yang telah ditentukan mengatakan sangat setuju, 30% mengatakan

<sup>3</sup> Hasil wawancara langsung oleh penulis dengan notaris kasmaningsih kasim pada Hari Selasa 8 Februari 2022

<sup>4</sup> Hasil wawancara langsung oleh penulis dengan notaris Fatmi Nuryanti pada Hari Senin 14 Februari 2022

setuju, 20% mengatakan Netral dan 0% mengatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Data tersebut dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 2**  
**Jawaban Responden Tentang Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta PPJB Tanah yakni Akta PPJB yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dibatalkan dengan akta notaris dikarenakan ada pihak yang tidak menyelesaikan kewajibanya dalam transaksi jual beli tanah pada batas waktu yang telah di tentukan**

NO	Jawaban Responden	Frekuensi	Presentase
1	Sangat Setuju	9	50
2	Setuju	7	30
3	Netral	4	20
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
	Jumlah	20	100

Sumber Data: *Hasil Olah Data Primer, Tahun 2021*

Dengan demikian, Notaris Ibu Kasmaningsih Kasim S.H dan Notaris ibu Fatmi Nuryanti mengemukakan bahwa Adanya denda yang diberikan bagi para pihak dan Akta ppjb yang telah diperjanjikan oleh kedua pihak dibatalkan oleh Notaris, Merupakan suatu ketentuan hukum yang bersifat memberikan efek jera bagi para pihak yang melanggar, sehingga dapat ditimbulkannya kepastian Hukum demi terciptanya suatu keadilan bagi masyarakat.

Adapun **sampel kasus** Akibat Hukum terhadap pembatalan Akta PPJB dari kantor notaris kasmaningsih kasim yakni sebagai berikut:

Berawal dari seorang penjual dan pembeli yang telah melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan dan telah terjadi pembayaran sebagai tanda jadi sebesar 50 juta rupiah dan mereka bersepakat ke kantor notaris untuk membuat pelunasannya atau di buatkan akta jual belinya. Setelah itu mereka berdua datang ke kantor notaris Kasmaningsih Kasim dan pembeli mengutarakan niatnya dalam pembicaraan membeli sebuah rumah di hadapan notaris.

Kemudian Notaris bertanya kepada si penjual bahwa apakah anda pemilik rumah tersebut dan apakah anda telah berkeluarga, dijawablah oleh pemilik rumah bahwa benar dia yang memiliki rumah tersebut dan sudah berkeluarga tetapi istrinya telah dia usir beberapa bulan yang lalu dikarenakan ada permasalahan rumah tangga yang sedang terjadi di keluarga mereka.

Kemudian notaris menanyakan kembali pada pemilik rumah apakah rumah tersebut dimiliki sebelum menikah / setelah menikah? maka di jawablah oleh si penjual bahwa rumah tersebut dimiliki setelah menikah.

Selanjutnya notaris menjelaskan bahwa jika rumah tersebut ingin di jual maka harus atas sepengetahuan istri dan anak anda, namun si penjual tetap pada pendiriannya bahwa rumahnya tetap mesti di jual tanpa perlu melibatkan persetujuan istri dan anaknya.

Notaris mengutarakan bahwa dalam aturan PPJB, itu telah diatur bahwa seluruh milik harta dalam suatu keluarga harus sepengetahuan istri dan hasil penjualan harus di bagi sebagaimana aturan yang di atur dalam jual beli.

Selanjutnya di sampaikan kepada penjual bahwa dalam aturan jual beli, sang istri harus di hubungi karena rumah tersebut adalah milik anda berdua, Maka pihak notaris menghubungi alamat sang istri.

Adapun jawaban dari istri pemilik rumah bahwa iya tidak akan mendatangi segala surat maupun berkas apabila iya tidak mendapatkan hasil dari penjualan rumah tersebut di karenakan suaminya tidak ingin membagi kepada dirinya. Akhirnya keinginan penjual untuk menjual rumahnya batal dan pembeli pun tidak dapat membeli rumah tersebut karena perjanjian pengikatan jual beli yang mereka lakukan di batalkan oleh pihak notaris di karenakan akta jual beli nya tidak dapat di selesaikan karena pihak istri penjual rumah tidak mau bertanda tangan.

Dari kasus di atas penulis menyatakan Nampak adanya kasus pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah terjadi akibat istri sang pemilik rumah tidak menjual rumah tersebut serta tidak mau bertanda tangan karena suaminya tidak mau membagi hasil penjualan rumah kepada istrinya, yang sebenarnya berhak juga menerima hasil penjualan rumah tersebut karena obyek yang diperjual belikan di atas dimiliki saat setelah mereka. Selanjutnya penulis menyimpulkan bahwa Akibat hukum pembatalan Akta ppjb dari kasus di atas yakni adanya denda berupa pengembalian uang sebesar 50 juta oleh pihak penjual dikarenakan penjualan obyek rumah yang diperjual belikan dibatalkan oleh notaris serta Akta jual beli yang semestinya dapat di keluarkan oleh notaris di batalkan karena adanya pihak dari penjual rumah tersebut tidak mau menandatangani ppjb yang telah di perjanjikan.

## **2. Faktor – faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah Di Kota Makassar.**

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Oleh karena itu perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat - syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi.

Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenangan untuk melaksanakan jual beli.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan Sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Beralihnya hak milik atas benda yang dijual hanya terjadi jika telah dilakukan

penyerahan (*levering*). Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli. Jika benda yang dijual itu berupa suatu barang tertentu, apabila para pihak tidak menentukan lain, maka barang ini sejak saat pembelian itu terjadi merupakan tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460, yang menurut para ahli hukum merupakan Pasal mati. Yang artinya jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat barang itu menjadi tanggungan pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.

Adapun kewajiban (utama) dari penjual terhadap pembeli, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang/ benda yang bersangkutan,
- 2) Menanggung/menjamin (*vrijwaren*),
- 3) Penguasaan benda yang dijual itu secara aman dan tenteram (*rustig en vreedzaam*),
- 4) Cacat-cacat yang tersembunyi (*verborgen gebreken*) dari benda yang bersangkutan atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan jual beli itu.

Pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu, maka penjual dapat menuntut dibatalkannya jual beli yang bersangkutan. Mengenai jual beli barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tangga terdapat kekecualian, yaitu bahwa demi kepentingan penjual, jual beli itu batal dengan sendirinya jika barang itu tidak diambil pada waktu yang telah ditentukan oleh para pihak.

Dari hasil penelitian melalui wawancara di kantor notaris Ibu Kasmaningsih Kasim, yakni ada beberapa Faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu:

- 1) Para pihak yang telah melunasi kewajibannya dalam ppjb di lanjutkan dengan jual beli, wajib membayar pajak penjual dan pembeli, Apabila tidak melakukan pembayaran maka jual beli tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjinya dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak dengan tetap mempertimbangkan isi dari ppjb nya tersebut.
- 2) Batalnya suatu perjanjian di karenakan sertifikat obyek tanah yang diperjual belikan masih dalam keadaaan jaminan di bank.
- 3) Dokumen-dokumen tanahnya yang di perlukan untuk proses jual beli tanah dihadapan notaris belum selesai sampai batas waktu yang telah diperjanjikan. batalnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni harga jual beli yang telah disepakati bersama tidak dapat dilunasi sampai jangka waktu yang telah di perjanjikan<sup>5</sup>.

Selanjutnya hasil penelitian melalui wawancara kantor notaris Fatmi Nuryanti yakni ada beberapa Faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara langsung oleh penulis dengan notaris kasmaningsih kasim pada Hari Selasa 8 Februari 2022

jual beli tanah yaitu:

1. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan isi perjanjian dan merasa ada salah satu pihak yang telah melakukan wanprestasi, apakah wanprestasi tersebut dari pihak penjual atau pembeli maka notaris selaku yang berwenang dapat membatalkan ppjb tersebut.
2. Harga jual beli obyek tanah yang telah disepakati dalam ppjb tidak dapat dilunasi oleh pihak pembeli sampai batas waktu yang telah diperjanjikan.<sup>6</sup>

**Sampel kasus:** faktor-faktor terjadinya pembatalan Akta PPJB yakni yang penulis dapatkan dari kantor notaris kasmaningsih kasim yakni sebagai berikut:

Penjual dan pembeli datang ke kantor notaris kasmaningsih kasim, mereka berdua berencana melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan obyek sebuah rumah. Dari pihak notaris menanyakan apakah sudah ada kesepakatan harga dan sugala surat- surat apakah telah lengkap, di jawablah oleh penjual dan pembeli bahwa kami telah ada kesepakatan harga dan di lengkapi dengan surat maupun sertifikat rumah tersebut.

Selanjutnya notaris mempertanyakan dimana sertifikat rumah tersebut mengapa anda tidak melampirkannya, maka di jawablah oleh si pemilik rumah bahwa nanti saya akan perlihatkan pada seminggu ke depan. Dalam hal ini pihak notaris tidak ingin mengadakan transaksi perjanjian pengikatan jual beli apabila sertifikat rumah tersebut tidak ada.

Dijawablah oleh si pembeli bahwa meskipun tanpa adanya sertifikat rumahnya saya tetap ingin membeli rumah tersebut. Namun pihak notaris tetap pada pendiriannya bahwa tidak akan membuat akta jual perjanjian pengikatan jual beli jika sertifikat tidak diperlihatkan.

Notaris melanjutkan pertanyaannya dan menegaskan kepada penjual dan pembeli untuk berterus terang bahwa dimana sertifikat rumah tersebut berada. Maka di jawab dengan berterus terang oleh pemilik rumah bahwa sertifikat rumahnya sudah lama di jaminkan di sebuah bank yang terletak di kota Makassar dan sertifikat tersebut telah lama belum terbayarkan kepada pihak bank dan rumah yang mau di perjual belikan tersebut terancam di ambil oleh pihak bank di karenakan pemilik rumah sudah tidak sanggup untuk membayar uang jaminan di bank tersebut.

Dari kasus di atas penulis menyatakan Nampak adanya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dikarenakan sertifikat yang semestinya di lampirkan sebagai syarat utama dalam ppjb tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak penjual dan dibawa dihadapan notaris sebagai pihak yang berwenang, dikarenakan sertifikat obyek rumah tersebut ternyata masih dalam keadaan sengketa di bank maka penulis menyimpulkan faktor yang meyebabkan terjadinya pembatalan ppjb di kasus di atas yakni batal dikarenakan sertifikat tersebut masih dalam keadaan jaminan di bank, maka notaris membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut karena tidak adanya sertifikat yang harusnya dilampirkan.

Berikut Adapun Hasil jawaban repsonden menunjukkan 65% dari 20 sampel mengatakan bahwa Para pihak yang telah melunasi kewajibannya dalam ppjb di lanjutkan dengan jual beli, wajib membayar pajak penjual dan pembeli, Apabila tidak melakukan

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara langsung oleh penulis dengan notaris Fatmi Nuryanti pada Hari Selasa 14 Februari 2022

pembayaran maka jual beli tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjiannya dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak dengan tetap mempertimbangkan isi dari ppjb nya tersebut, mengatakan sangat setuju, 25% mengatakan setuju, 10% mengatakan Netral dan 0% mengatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Data tersebut dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 3**

**Jawaban Responden Tentang Faktor Pembatalan Akta ppjb tanah dari Para pihak yang telah melunasi kewajibannya dalam ppjb di lanjutkan dengan jual beli, wajib membayar pajak penjual dan pembeli, Apabila tidak melakukan pembayaran maka jual beli tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjiannya dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak**

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1	Sangat Setuju	13	65
2	Setuju	5	25
3	Netral	2	10
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
	Jumlah	20	100

Sumber Data: Hasil Olah Data Primer, Tahun 2022

Adapun Hasil jawaban responden menunjukkan 50% dari 20 sampel mengatakan Faktor yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni harga jual beli yang telah disepakati bersama tidak dapat dilunasi sampai jangka waktu yang telah di perjanjikan mengatakan sangat setuju, 30% mengatakan setuju, 20% mengatakan Netral dan 0% mengatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju. Data tersebut dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 4**

**Jawaban Responden Tentang Faktor yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni harga jual beli yang telah disepakati bersama tidak dapat dilunasi sampai jangka waktu yang telah di perjanjikan**

NO	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1	Sangat Setuju	11	50
2	Setuju	7	30
3	Netral	2	20
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
	Jumlah	20	100

Sumber Data: Hasil Olah Data Primer, Tahun 2022

Selanjutnya Hasil Jawaban Responden menunjukkan 65% dari 20 sampel mengatakan Faktor lain Terjadinya pembatalan Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah ialah dokumen – dokumen tanah yang diperlukan untuk proses jual beli tanah dihadapan notaris belum selesai sampai batas waktu yang telah diperjanjikan mengatakan sangat setuju, 25% mengatakan setuju, 10% mengatakan Netral dan 0% mengatakan tidak setuju dan

sangat tidak setuju. Data tersebut dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 5**  
**Jawaban Responden Faktor lain Terjadinya pembatalan Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah ialah dokumen – dokumen tanah yang diperlukan untuk proses jual beli tanah dihadapan notaris belum selesai sampai batas waktu yang telah diperjanjikan**

No	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1	Sangat Setuju	13	65
2	Setuju	5	25
3	Netral	2	10
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
	Jumlah	20	100

Sumber Data: *Hasil Olah Data Primer, Tahun 2022*

Dengan demikian, Notaris Ibu Kasmaningsih Kasim S.H dan Notaris Ibu Fatmi Nuryanti mengemukakan bahwa Faktor terjadinya pembatalan Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dikarenakan dari adanya pihak yang tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual dan pembeli seperti tidak melengkapi dokumen tanah yang diperlukan untuk proses jual beli dihadapan notaris sampai batas waktu yang di perjanjikan, ada juga faktor batal dikarenakan para pihak tidak membayar pajak PPJB yang akhirnya dibatalkan oleh pihak notaris dengan tetap mempertimbangkan isi dari PPJB tersebut serta faktor lain yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yakni harga jual beli yang telah disepakati bersama tidak dapat diunasi sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.

#### **D. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penelitian ini menyimpulkan bahwa Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu para pihak dapat dikenakan denda berupa pengembalian uang yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar oleh pihak penjual kepada pembeli. Denda tersebut harus dibayar Lunas dengan seketika dan sekaligus. Dan akta PPJB yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dapat dibatalkan dengan akta notaris dikarenakan ada pihak yang tidak menyelesaikan kewajibannya dalam transaksi perjanjian jual beli tanah pada batas waktu yang telah di tentukan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* Penerbit Grafindo Persada, Jakarta.
- Al Rashid, Harun, 1987. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia , Jakarta.

- A. Qiram Syamsudin Meilala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangan Liberty*, Yogyakarta.
- Herlien Budiono, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” (Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10 2004)
- j. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung.
- Lawrence M. Friedman, 2009 *Sistem Hukum, Perspektif ilmu sosial*, Nusamedia Bandung.
- Mucdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990.
- Muhammad Abdul Kadir 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju Bandung.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 *tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.
- Projodikoro R. Wiryono, 1993 *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung
- R. Subekti, 1998. *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta.
- Ronny Hanitinjo Soemitro, 1988. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Setiawan, 1977. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Salle, 2018. *Dasar – Dasar Hukum Perdata*, Nas media pustaka, Makassar
- Scholthen, Mr. Paul, 1954, *Algemeen/Deel,NV Uitgevers maats chappij W.E.J. Tjeenk Willink*.
- Soerjono soekanto 1989, *Suatu tinjauan sosiologi hukum terhadap masalah – masalah sosial* Citra aditya bakti, Bandung
- Sudiyat Iman, 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang Berkembang*, BPHN
- Sudikno Mertokusumo, 1979. *Hukum Cara Perdata di Indonesia*, Liberty : Yogyakarta.
- Soegiono, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif dan kualitatif*, Alfabeta : Bandung
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria*, PT. Dina Aksara, Jakarta
- Syahrudin N, 2020. *Kapita selekta Hukum Agraria*, Kretakupa print Makassar
- \_\_\_\_\_, 2021. *Sosiologi Hukum Teori Efektivitas Hukum*, Kretakupa Print Makassar
- \_\_\_\_\_, 2021, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, Kretakupa Print, Makassa

Van aveldoorn. 1996. *Pengantar ilmu Hukum*. PT. Pradanya Paramita, Jakarta

Wawan Muhwan, 2011. *Hukum perikatan di lengkapi hukum perikatan dalam islam*. CV. Pustaka Setia, Bandung

Ni Made Trisna Dewi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan di hadapan Notaris*, ISSN : 2356-4164 Vol. 6 No. 2, Agustus 2020

Ni Luh Yunik Sri Antari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, e-ISSN: 2502-7573 Vol. 3 No. 2 Oktober 2018

Gede Sumantra Swastyayana, *Pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Dan Akibat Hukumnya*, Kota Mataram 2017

### **Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Penjelasan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2002

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang*.