



JURNAL PERSPEKTIF HUKUM

ANALISIS YURIDIS PENOLAKAN PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH MELALUI PROSEDUR GUGATAN KE PENGADILAN (STUDI PUTUSAN MA NO. 3703.K/PDT/2016)

Herlina Hasibuan

Universitas Sumatera Utara, erlinazza01@gmail.com

ABSTRACT

PPJB (Purchase Contract) is and agreement which comes from legal needs in society. A certified PPJB on land rights in an implementation of the principle of freedom in making a contract AJB (Sales Agreement) is made before PPAT (official Empowered to Draw up Land Deeds) so that both the buyer and the seller are bound together to make land rights AJB before a notary. The research used normative method which analyzed legal provisions such as Book III of the Civil Voce and UUJN No. 2/2014 on the Amandement of UUJN No. 30/2004. It also used descriptive analytic method which described, explained, and analyzed the research problems and found the right answer as the solution of the problems. Notarial deed can be done based on article 1338, The legal consideration of the Supreme Court Judge is correct and in accordance with contract law because the seller's argumentation is that the complaint of the third party is not valid according to legal provisions. Unilateral revocation cannot be carrier out, and it is invalid and illegal since it does not get approval from the other party thow is involved in making the contract.

Keywords : Revocation, PPJB, the Third Party

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. PPJB hak atas tanah yang telah bersertipikat merupakan implementasi dari asas kebebasan membuat perjanjian. PPJB dengan menggunakan akta notaris dibuat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar para pihak baik pihak calon penjual maupun pihak calon pembeli dapat mengikatkan dirinya untuk pada akhirnya melaksanakan pembuatan AJB hak atas tanah tersebut dihadapan PPAT. Jenis penelitian ini adalah normatif yaitu penelitian yang dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini adalah Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis dimana penelitian ini berupaya untuk menggambarkan, memaparkan dan menganalisis permasalahan yang timbul, lalu mencari jawaban yang benar sebagai solusi dari permasalahan tersebut. Pengaturan hukum tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan menggunakan akta notaris dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat

(2) KUH Perdata .Selain itu dalil gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak dapat pula dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan pembatalan akta PPJB. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di bidang hukum perjanjian. Hal ini disebabkan

karena dalil yang diajukan oleh pihak penjual yaitu adanya gugatan dari pihak ketiga bukan merupakan alasan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci : Pembatalan, PPJB dan Pihak Ketiga

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. PPJB hak atas tanah yang telah bersertipikat merupakan implementasi dari asas kebebasan membuat perjanjian, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya dalam membuat perjanjian dengan nama apapun sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga asas-asas kepatutan dan keadilan yang diakui umum.

PPJB dengan menggunakan akta notaris dibuat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar para pihak baik pihak calon penjual maupun pihak calon pembeli dapat mengikat dirinya untuk pada akhirnya melaksanakan pembuatan AJB hak atas tanah tersebut dihadapan PPAT. Pelaksanaan pembuatan AJB yang dibuat dihadapan PPAT harus memenuhi syarat-syarat agar dapat dilaksanakannya pembuatan AJB tersebut. Karena adanya persyaratan pembuatan AJB yang belum bisa dipenuhi oleh salah satu pihak maka pada umumnya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang ada di masyarakat dilakukan terlebih dahulu PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, menunggu dipenuhinya seluruh persyaratan untuk dapat dilaksanakannya suatu pembuatan AJB dihadapan PPAT. (Akhmad Mighdad, 2012: 87)

Faktor kesengajaan dalam upaya melakukan pembayaran pajak baik Pihak terhadap penjual maupun BPHTB terhadap pembeli adalah disebabkan pihak pembeli akan memanfaatkan lahan pertanahan yang telah dibelinya tersebut untuk pelaksanaan pembangunan rumah atau bangunan tempat usaha, apartemen atau perkantoran yang waktunya masih cukup lama, sehingga pelaksanaan pembuatan AJB hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut dihadapan PPAT ditunda untuk sementara waktu oleh pihak pembeli meskipun harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan PPJB dihadapan notaris tersebut. (Mirwan Amir, 2021:42)

Suatu perjanjian yang telah disepakati dan telah dituangkan dalam suatu tulisan atau akta baik dalam bentuk akta autentik maupun akta dibawah tangan dan telah ditandatangani oleh para pihak, memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak untuk dipatuhi dan ditaati serta dilaksanakan oleh para pihak yang menandatangani sebagaimana layaknya undang-undang. Para pihak yang telah menandatangani perjanjian tersebut tidak boleh membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain yang juga menandatangani perjanjian tersebut. Pembatalan sepihak suatu perjanjian oleh salah satu pihak merupakan suatu perbuatan yang melanggar perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Hal ini disebabkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh para pihak menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melanggarnya dan menimbulkan hak untuk menuntut dipenuhinya prestasi dalam perjanjian tersebut oleh pihak yang melanggar perjanjian tersebut. (Edi Marwanto, 2010: 64)

Pelaksanaan PPJB hak atas tanah dalam bentuk akta autentik notaris sering dilakukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. PPJB merupakan suatu perjanjian

pendahuluan sebelum dilaksanakannya AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Tujuan pembuatan akta PPJB hak atas tanah dalam bentuk akta notaris adalah untuk memperoleh suatu kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena akta PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Dalam pembuatan akta PPJB meskipun telah dibuat dalam bentuk akta autentik notaris tidak selamanya berjalan dengan baik dalam pelaksanaannya. Di dalam pelaksanaan PPJB di masyarakat dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.(Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2013: 34)

Pembatalan suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang mengacu pada syarat sahnya perjanjian yaitu melanggar Pasal 1320 ayat 1 dan/atau ayat 2 (dapat dibatalkan) serta melanggar Pasal 1320 ayat 3 dan/atau 4 (batal demi hukum). Batal demi hukum akibat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum menjadikan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak perjanjian tersebut dibuat, sedangkan dapat dibatalkan akibat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap menjadikan perjanjian tersebut tidak lagi berlaku sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta PPJB terhadap para pihak melalui putusan pengadilan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum terhadap putusan MA No.3703.K/Pdt/2016 berkaitan dengan pembatalan akta PPJB hak atas tanah?

II. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Dengan demikian metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. (Sutrisno Hadi, 2000, hal. 4)

Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai peraturan perundangan-undangan yang berlaku di dalam hukum perjanjian yaitu Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dan putusan Mahkamah Agung No.3703.K/PDT/2016.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan

diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.

Sumber Data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

- **Bahan Hukum Primer**
Sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dan putusan Mahkamah Agung No.3703.K/PDT/2016.
- **Bahan Hukum Sekunder**
Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya buku-buku, atikel, jurnal, karya-karya ilmiah lainnya yang membahas tentang masalah hukum perjanjian dan pembatalan PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris.
- **Bahan Hukum Tertier**
Bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabardan jurnal-jurnal hukum, laporan ilmiah yang berkaitan prosedur dan tata cara pembuatan PPJB, dan prosedur pembatalan akta PPJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana termuat di dalam Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dan putusan Mahkamah Agung No.3703.K/PDT/2016.

III. HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI

Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat dengan Menggunakan Akta Autentik Notaris

Perjanjian pengikatan jual beli yang memuat klausula pembuatan atau lazim disebut klausul bilangan, adalah merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus yang dibuat sebagai salah satu klausula di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah dihadapan notaris. Dengan berdasarkan kuasa tersebut pihak pembeli akan menandatangani akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau dengan kata lain dengan dasar kuasa ini maka pembeli akan melaksanakan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang kemudian akan dilanjutkan proses pendaftaran peralihann hak atas tanah secara kadastrat di kantor pertanahan setempat itu sendiri dilatar belakanginya oleh berbagai hal, diantaranya pemegang atas tanah / penjual tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah / penjual tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada di tempat sementara waktu.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUH Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

a. Akta Autentik

1) Pengertian Akta Autentik

Definisi mengenai akta autentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi : “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas dapat dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.

2) Syarat-syarat Akta Autentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KUH Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- a) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan autentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Surat di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain surat di bawah tangan adalah surat yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.

Suatu surat yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUH Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut legalisasi dan *waarmedking*.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan akta autentik jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar oleh masing-masing penjual dan pembeli atau sertipikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan yang masih harus dibayar, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. (Herlien Budiono, 2004:57)

Pengertian perjanjian perikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian perikatan jual beli menjadi perjanjian dan perikatan jual beli. Perikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Akta perikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian

akta perikatan jual beli merupakan sebuah akta pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Herlien Budiono di dalam hukumnya menyatakan antara lain akta perikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian akta 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 perikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Salah satu klausul pokok yang diatur di akta perikatan jual beli adalah diatur tentang pemberian kuasa oleh penjual akta kepada pembeli. Dengan pemberian kuasa tersebut, dimana pembeli bisa menghadap pejabat pembuat akta tanah untuk menandatangani akta jual belinya, setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atastanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Sebuah surat kuasa adalah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari seseorang atau pejabat tertentu kepada seseorang atau pejabat lain. Pihak yang menerima pelimpahan wewenang dapat mewakili pihak yang memberi wewenang. Pasal 1792 KUH Perdata menyebutkan pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (Komariah, 2005: 36)

Pasal 1813 -1819 KUH Perdata, menyebutkan pemberian kuasa berakhir karena :

1. Pemberi kuasa menarik kembali secara sepihak, baik secara tegas (tertulis) maupun secara diam-diam
2. Salah satu pihak meninggal dunia.
3. Penerima kuasa melepas kuasa yang diterimanya dengan syarat memberitahu kehendak melepaskan kuasa kepada pemberi kuasa dan dilakukan pada saat yang layak.

Pemberian lain kuasa dalam bentuk suatu klausula di dalam akta perjanjian jual beli oleh penjual karena pembeli, karena hak penjual berupa pembayaran harga jual beli atas objek yang diperjualbelikan telah diterimanya secara utuh dari pembeli. Dan dilanjutkannya untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli guna menjamin kepastian hukum atas objek jual beli yang dibelinya supaya dapat didaftarkan peraturan haknya, maka kuasa tersebut diberikan kepada pembeli.

Pejabat pembuat akta tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan pejabat pembuat akta tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengandibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang membuat klausula kuasa untuk menjual atau lazimi disebut kuasa hangus. (Munarwan Rachmanto, 2005: 71)

Selain itu, pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat

dilakukan oleh pemegang haknya, sedangkan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli. Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual. (Muhammad Ruslan, 2010:7)

Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh notaris dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah tersebut antara lain adalah:

1. Uraian obyek tanah dan benda-benda yang berada di atasnya harus jelas, antara lain ukuran luas tanah (jika perlu disertai peta bidang tanah), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya.
3. Tata cara pembayaran harga tanah dapat ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan akta jual beli atau pada saat ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut.
4. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pihak penjual tidak bisa memenuhi kelengkapan dokumen hak atas tanahnya dan dokumen-dokumen pendukung lainnya, dalam jangka waktu yang telah dijanjikan para pihak, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang yang telah dibayarkannya kepada penjual.

Ketentuan apabila pembeli membatalkan secara sepihak pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut, maka calon pembeli akan kehilangan uang yang telah dibayarkannya kepada penjual.

5. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan komponen biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris.
6. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah dan bangunan tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun. (Mariam Darus Badruzaman, , Bandung, hal 84)

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris dan pembayarannya sudah dilakukan secara lunas oleh pembeli, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan, pihak pembeli belum mau membuat akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah karena berbagai alasan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah belum bisa dibuat. (Abdulkadir Muhammad, 1990, hal 84)

Jika bentuknya adalah akta perjanjian jual beli belum lunas, maka di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris tersebut tidak termuat

kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan perjanjian jual beli Lunas, maka di dalam klausul perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), notaris akan memuat kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikat hak atas tanahnya. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang telah luas pembayarannya pada umumnya termuat dalam klausul akta perjanjian pengikatan jual beli yang penerima kuasanya dikosongkan oleh notaris nama-namanya. Tujuannya agar apabila pihak pembeli berhalangan untuk menghadap ke pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta jual beli, maka pihak pembeli dapat memberi kuasa kepada siapa saja untuk mewakilinya dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah tersebut. Kuasa yang tidak mencantumkan nama penerima kuasa dalam suatu klausul perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris tersebut disebut dengan kuasa blanko. (Sutrisno, 2007: 35)

Dalam Pasal 1792 KUH Perdata menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”. Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUH Perdata). Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisajuga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas, maka yang ditandatangani hanyalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunasnya saja. (Hartono Hadisoeparto, 2015:40)

Sebelum penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Notaris akan membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut, untuk kemudian ditandatangani oleh penjual dan pembeli sebagai bukti kedua belah pihak, baik penjual dan pembeli telah mengerti, saling setuju dan sepakat. Jika dalam klausul tersebut dinyatakan/diatur dengan kata-kata yang tegas bahwa penjual telah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli, maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk dilakukan peralihan atas tanah sebagaimana yang disyaratkan oleh PP No. 10 Tahun 1961 jo PP No. 24 Tahun 1997, maka penjual tidak perlu lagi hadir untuk menandatangani akta jual belinya melainkan cukup pembeli saja. Pembeli bertindak selaku kuasa dari penjual, atas dasar kuasa yang sudah ada di perjanjian jual beli, yang mana perjanjian jual beli itu telah ditandatangani dengan sempurna oleh penjual dan pembeli.

Pengaturan Hukum Tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Yang Berlaku Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdato tersebut, para ahli hukum memandang masih perlu dilengkapi definisi tentang perjanjian pada umumnya sebagaimana termuat di dalam Pasal 1313 KUHPerdato, yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdato, sehingga rumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. (Marwanti Arifin, 2011:38)

Perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-han-deling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang

saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).

Definisi tersebut tidak hanya mengkaji perjanjian pada tahap perjanjian semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian. Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dirumuskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Thomas Widinarto, 2012: 46)

Pasal 1266 KUH Perdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu perjanjian. Pembatalan perjanjian sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu. Tetapi kalau salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian. Harry Atma, 2009:18).

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan. Pembatalan sepihak atas suatu pengikatan perjanjian jual beli dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang sah, dalam arti memenuhi syarat menurut undang- undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa : “persetujuan – persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. (Sri Soesilowati, 2005:136).

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara lain :

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan *developer*, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris / PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan

dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun. Dony Hadi,: 2016:12)

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :(Wiryono Prodjodikoro, 1999:78)

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban perjanjian tual atau kewajiban *quasi perjanjian tual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum. Kewajiban mana ditujukan pada setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap perjanjian, atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust*, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap perjanjian, atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan perjanjian.
- f. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan
- g. Perbuatan melawan hukum bukan dari suatu perjanjian, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata hanya dalam beberapa Pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganutsistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di dominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum disamping tentunya gugatan wanprestasi perjanjian.(Munir Fuady, 2005: 1)

Istilah “perbuatan melawan hukum” dalam arti bahasa Belanda disebut dengan *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri hanya berarti “salah” (*wrong*). Akan tetapi berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum dalam sistem hukum Belanda di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari bahasa lain, yaitu “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Perancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Perancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Sehingga pada prinsipnya tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu :*juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum non laedere. Suum cuique tribuere* (Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitusebagai berikut :(Yulianto Sarbini, 2010:39)

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

Secara klasik yang dimaksud dengan perbuatan dalam istilah “perbuatan

melawan hukum” adalah: *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum

- a. *Misfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
- b. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal ia tidak mempunyai hak untuk melakukannya.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa, “Perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status pemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal 6 Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus meliputi:

- a. perencanaan Perumahan;
- b. pembangunan Perumahan;
- c. pemanfaatan Perumahan; dan
- d. pengendalian Perumahan.

Pasal 15 Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus

- (1) Pelaksanaan pembangunan Rumah Khusus serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilaksanakan setelah dokumen perencanaan teknis tersusun.
- (2) Perencanaan teknis Penyediaan Rumah Khusus dan pelaksanaan pembangunan serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilaksanakan melalui pelelangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2017 tentang Penyediaan Rumah Khusus maka dapat dikatakan bahwa PPJB terhadap hak milik atas tanah dan bangunan merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yaitu akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dalam hal melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang ditandai dengan proses hukum balik nama dari nama pihak penjual kepada nama pembeli di kantor pertanahan di tempat tanah tersebut berada.

Akibat Hukum Pembatalan akta PPJB Terhadap Para Pihak Melalui Putusan Pengadilan

Pada umumnya pembatalan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dengan menghadap dihadapan notaris agar melakukan pembatalan terhadap akta PPJB tersebut dengan membuat akta pembatalan PPJB yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, saksi-saksi maupun notaris yang telah membuat akta autentik PPJB tersebut. Namun apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan pelaksanaan PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris tersebut maka pada umumnya pihak yang dirugikan akan mengajukan gugatan ganti rugi sekaligus gugatan pembatalan PPJB tersebut ke pengadilan, disebabkan karena pihak yang mengajukan gugatan tersebut merasa dirugikan akibat tidak dipenuhinya janji-janji yang telah disepakati dalam PPJB tersebut oleh pihak lain. Tidak dipenuhinya janji yang telah disepakati dalam PPJB tersebut oleh salah satu pihak didalam hukum perdata disebut sengan istilah Wanprestasi. (Yulianto Sarbini, 2010:39)

Ketentuan hukum tentang wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang

menyebutkan, “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Ketentuan hukum tentang wanprestasi selanjutnya diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Pada dasarnya pihak yang melakukan wanprestasi itu melakukan perbuatan yang diklasifikasikan sebagai: (Suhadi Zainudin, 2012: 26)

- a) terlambat berprestasi
- b) tidak berprestasi
- c) salah berprestasi.

Terlambat berprestasi maksudnya adalah pihak yang melakukan wanprestasi tersebut tidak melakukan kewajibannya (prestasinya) sesuai waktu yang telah diperjanjikan (disepakati). Terlambat dari segi jangka waktu pelaksanaan prestasi yang seharusnya dilaksanakan oleh pihak yang seharusnya melaksanakan prestasi tersebut (debitur) kepada pihak yang seharusnya menerima prestasi (kreditor).

Tidak berprestasi maksudnya pihak yang seharusnya melaksanakan prestasi tersebut sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian ternyata tidak melaksanakannya sama sekali. Sedangkan salah berprestasi adalah pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pada umumnya pelaksanaan prestasi yang dilakukan oleh debitur kepada kreditor kurang dari segi jumlah prestasi yang sudah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Pihak yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi dari pihak lain tersebut kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan dengan dasar hukum gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan dapat pula sekaligus mengajukan gugatan pembatalan perjanjian tersebut pada umumnya dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada khususnya. Secara hukum perdata suatu pengajuan gugatan pembatalan perjanjian pada umumnya dan PPJB pada khususnya wajib memuat dalil-dalil gugatan (*petitum*) yang rinci dan jelas serta mengajukan bukti-bukti autentik di sidang Pengadilan sebagai alasan/dasar hukum penyebab pengajuan gugatan pembatalan PPJB tersebut (*fundamentum petendi*).

Di dalam kasus sengketa perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang termuat dalam Putusan MA No.3703.K/PDT/2016, permasalahan yang terjadi adalah bahwa penggugat EK selaku pemilik tanah/calon penjual menggugat calon pembeli IT selaku tergugat, agar calon pembeli tersebut mau menerima kembali panjar yang telah diberikannya sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari penggugat (pemilik tanah) karena pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris tersebut menurut pemilik tanah tidak akan dapat dilanjutkan kepada pembuatan Akta Jual Beli (AJB) karena tanah tersebut ternyata bermasalah dengan adanya gugatan dari pihak ketiga terhadap EK (insial nama) selaku pemilik tanah atas hak kepemilikan tanah tersebut seluas 1625 m² yang terletak di Jalan Jeruk Nipis, Desa VM, dengan sertipikat hak milik nomor 14 tanggal 12 Februari 2015.

Petitum gugatan yang diajukan oleh EK selaku pemilik tanah memohon kepada pengadilan agar pengadilan memutuskan pengembalian uang muka (DP) yang diberikan oleh pembeli (tergugat IT) diterima oleh IT yang akan dikembalikan oleh pemilik tanah EK, karena EK tidak dapat memenuhi prestasi untuk melanjutkan PPJB tersebut kepada AJB dihadapan PPAT karena adanya gugatan dari pihak ketiga terhadap tanah milik EK tersebut. EK selaku penggugat juga memohon dalam gugatannya agar PPJB tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

Akibat hukum dari pembatalan PPJB tersebut oleh pengadilan adalah bahwa semua klausul yang termuat di dalam PPJB tersebut sudah tidak lagi memiliki kekuatan hukum

mengikat bagi kedua belah pihak untuk dilaksanakan karena sudah dibatalkan oleh pengadilan yang putusannya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Amar putusan Pengadilan Negeri Jayapura dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 30/PDT/2016/PT JAP., tanggal 21 Juli 2016, yang pada intinya juga menolak gugatan penggugat EK selaku pemilik tanah. Atas putusan pengadilan tinggi Jayapura tersebut, maka EK selaku pemilik tanah mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung sebagai upaya hukum terakhir yang dapat ditempuh dalam pengajuan gugatan pembatalan PPJB dan juga pengembalian uang muka (DP) sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari pihak pemilik tanah kepada pihak pembeli tersebut.

Mahkamah Agung dalam putusannya No. 3703.K/PDT/2016 telah mengeluarkan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi EK tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan tiga putusan pengadilan tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa pengajuan gugatan pengembalian uang muka maupun pembatalan PPJB hak atas tanah yang dibuat dihadapan notaris tidak dibatalkan oleh pengadilan dan pengadilan juga tidak memutuskan agar pembeli IT selaku tergugat harus menerima uang muka yang telah diberikannya kepada pemilik tanah EK sebagai syarat untuk melakukan pembatalan PPJB tersebut. Oleh karena itu di dalam kasus ini putusan pengadilan tidak memperinci secara tegas bagaimana status hukum dari uang muka sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang telah diserahkan oleh pembeli IT selaku tergugat kepada pemilik tanah / penjual EK selaku penggugat dan juga tidak menetapkan secara tegas tentang status kedudukan hukum dari PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris tersebut. Dengan putusan pengadilan baik Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung tersebut maka pada dasarnya secara hukum PPJB tersebut tetap berlaku mengikat bagi kedua belah pihak dan uang muka (DP) yang telah diserahkan oleh pembeli IT kepada penjual EK tersebut masih berada di tangan EK dan belum dikembalikan secara hukum ke IT.

Berdasarkan uraian tersebut maka putusan pengadilan yang menolak gugatan EK selaku pemilik tanah/penjual yang berupaya mengembalikan uang muka/DP sebesar Rp (lima puluh juta rupiah) dan membatalkan PPJB tersebut ternyata ditolak oleh pengadilan yang mengakibatkan pelaksanaan PPJB tersebut tetap berlaku mengikat bagi kedua belah pihak untuk dilakukan pembuatan AJB di kemudian hari, apabila permasalahan gugatan dari pihak ketiga telah diselesaikan oleh pemilik tanah/penggugat EK. Pertimbangan Hukum Terhadap Putusan MA No.3703.K/Pdt/2016 Berkaitan Dengan Pembatalan Akta PPJB hak atas Tanah.

Putusan Mahkamah Agung No. 3703.K/PDT/2016 yang amar putusannya telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi EK yang bertindak selaku pemilik tanah/penjual yang dalam memori kasasinya menyebutkan memohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkan PPJB No. 14 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, Notaris di Jayapura dan juga untuk menitipkan uang muka sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) untuk dikembalikan kepada pembeli sekaligus termohon kasasi IT adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena dalam hal pelaksanaan pembatalan perjanjian.

Tujuan dari Perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, untuk melahirkan suatu perikatan hukum diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara dikatakan syarat sahnya suatu perjanjian adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang adalah merupakan unsur dari sahnya suatu perjanjian, ke empat unsur tersebut digolongkan kedalam : (Lukman Rafli Achmad,2011:95)

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau sering disebut unsur Subyektif
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang atau sering disebut unsur obyektif

Jika masing-masing unsur tersebut tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan atau batal demi hukum, suatu perjanjian batal demi hukum karena : M. Harahap Yahya, 2015:67).

1. Syarat Formil tidak terpenuhi.

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang : bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak tetapi oleh undang-undang diisyaratkan adanya formalitas yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah secara hukum, formalitas tertentu tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu seperti akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau pejabat hukum lainnya yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang. (Wanda Lucia, 2013. 45). Beberapa contoh perjanjian dalam bidang hukum kekayaan yang harus dilakukan dengan akta Notaris :

- a. Hibah, kecuali pemberian benda bergerak yang berubah, atau surat penagihan hutang atas tunjuk
- b. Pendirian PT (perseroan terbatas)
- c. Jaminan Fidusia
- d. Perjanjian penyelesaian sengketa arbitrase setelah sengketa terjadi Surat Kuasa membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah).

Dalam Pasal 617 KUH Perdata disebutkan “ tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tidak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtanggankan harus dibuat dalam bentuk otentik, atas acaman kebatalan.”

2. Syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Untuk terpenuhinya syarat obyektif dalam suatu perjanjian, obyek yang dimaksud dalam perjanjian adalah obyek perjanjian berupa barang baik barang yang baru akan ada maupun barang yang akan diperjanjikan (belum ada) yang mungkin belum dibuat atau sedang dalam proses pembuatan. dalam perjanjian yang obyeknya tidak jelas yang disebabkan oleh karena tidak dapat ditentukan jenisnya atau tidak dapat dinilai dengan uang atau tidak mungkin dilakukan perjanjian adalah batal demi hukum.

Dalam Pasal 1333 KUH Perdata disebutkan : “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung “sedangkan dalam Pasal 1334 ayat (1) disebutkan “ Barang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan “

Disamping sahnya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu juga adanya suatu sebab yang halal, dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Kausa suatu perjanjian dinyatakan bukan merupakan sebab yang halal sehingga terlarang apabila kausa tersebut dilarang oleh Undang-undang, atau kesuisilaan dan ketertiban umum, dalam Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan “ suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan

dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum ketidak cakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum berbeda dengan seseorang yang ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum. Seseorang tidak dapat dikatakan berwenang melakukan tindakan hukum apabila seseorang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum bukan dalam arti tidak cakap atau dengan kata lain orang yang menurut undang-undang adalah cakap atau mampu melakukan tindakan hukum namun tidak berwenang dalam melakukan tindakan hukum. Contoh Akta Jual Beli tanah yang seharusnya dibuat oleh PPAT dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang untuk itu.

Perjanjian yang dilakukan oleh orang-orang atau pihak yang menurut Undang-undang dinyatakan tidak berwenang berakibat batal demi hukum. Sedangkan orang yang tidak mempunyai kecakapan bertindak adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum, tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, contoh orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa atau anak dibawah umur atau mereka yang dibawah pengampunan.

3. Adanya syarat batal yang terpenuhi

Yang dimaksud dengan syarat batal dalam perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi namun para pihak dalam perjanjian sepakat bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi.

Pasal 1253 KUHPerdara menyebut “ suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggihkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu”. Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal terpenuhi sehingga menimbulkan akibat kembalinya keadaan seperti semula pada saat timbulnya perikatan hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1265 KUH Perdata “ Suatu syaratbatal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.” (J.Z. Loudou, 2009:67)

Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subyektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Perjanjian dapat dibatalkan apabila :

1. Karena cacat kehendak para pihak yang membuatnya

Syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya syarat kesepakatan tersebut adalah merupakan unsur subyektif dalam KUHPerdara tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan “Sepakat”. Namun sebaliknya jika tidak ada kata sepakat dari pihak yang membuatnya maka perjanjian tersebut menjadi cacat sehingga menjadi batal, disamping tidak ada kata sepakat dalam membuat perjanjian juga cacatnya suatu perjanjian yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian karena, adanya paksaan, penipuan, dan adanya kekilafan (Pasal 1321 – 1328) KUHPerdara serta cacat kehendak, cacat kehendak tidak diatur dalam KUHPerdara suatu cacat kehendak terjadi bilamana seorang telah melakukan suatu perbuatan hukum yang kehendaknya terbentuk secara tidak sempurna, akibat hukum dari perjanjian yang dibuat karena adanya cacat kehendak pihak yang membuatnya tidak ada kata sepakat sehingga dapat dibatalkan, untuk membatalkan adanya cacat kehendak dalam perjanjian dilalui dengan adanya Gugatan karena tanpa adanya gugatan cacat kehendak tidak batal demi hukum.

2. Karena dibuat oleh orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum

Pada perinsipnya setiap orang sepanjang tidak ditentukan oleh Undang-undang dianggap cakap atau mampu melakukan tindakan hukum. Dalam Pasal 1329 KUHPerdara

menyebutkan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan terkecuali ia oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Orang yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap dilarang melakukan tindakan hukum termasuk membuat perjanjian, orang yang dikatakan tidak cakap melakukan tindakan hukum adalah orang yang belum dewasa, dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPerdara “ tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. Akibat hukum terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap hukum batal demi hukum, Pasal 1446 ayat (1) menyebutkan semua perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa atau orang yang berada dibawah pengampuan adalah batal demi hukum konsekuensi dari dari perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa adalah dapat dimintakan pembatalan yaitu dengan menuntut pembatalan tersebut.(Gunawan Yusuf, 2014:65)

Di dalam kasus sengketa pembatalan PPJB yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris tidak ada alasan yang sah berdasarkan ketentuan hukum perjanjian bagi penggugat EK sekaligus sebagai pemilik tanah/penjual untuk memohon pembatalan PPJB tersebut kepada pengadilan. Hal ini disebabkan karena semua syarat yang telah ditentukan di dalam hukum perjanjian telah dipenuhi didalam PPJB tersebut serta tidak ada mengandung unsur cacat hukum di dalam PPJB tersebut. Selain itu dalam pelaksanaan PPJB No. 14 yang dibuat dihadapan notaris/PPAT LH tersebut tidak ada mengandung

unsur wanprestasi (ingkar janji) dari salah satu pihak. Salah alasan yang dikemukakan oleh penggugat/pemohon kasasi EK dalam gugatannya adalah karena tanah sebagai objek jual beli tersebut sedang dalam masalah hukum karena digugat oleh pihak ketiga yaitu oleh AM dkk. Namun alasan tersebut bukan merupakan suatu alasan hukum yang dapat diajukan sebagai alasan untuk mengajukan gugatan pembatalan PPJB tersebut. Oleh karena itu pengadilan dalam hal ini Pengadilan Negeri, Tinggi maupun Mahkamah Agung dalam putusannya telah sepakat untuk menolak gugatan pembatalan PPJB maupun pengembalian uang muka sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari EK kepada IT yang tidak berdasarkan ketentuan hukum perjanjian. Oleh karena itu adalah sudah tepat keputusan yang diambil oleh pengadilan di tiga tingkatan yang berbeda dalam hal menolak gugatan penggugat EK selaku pihak pemilik tanah/penjual untuk membatalkan PPJB yang dibuat dihadapan notaris/PPAT LA karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat sebagaimana termuat di dalam hukum perjanjian untuk membatalkan PPJB tersebut.

Kelemahan PPJB adalah bahwa PPJB bukan merupakan perjanjian peralihan hak milik atas tanah, namun hanya untuk mengikat para pihak baik penjual maupun pembeli untuk pada saatnya nanti bila seluruh persyaratan sudah dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak baru dapat dilaksanakan AJB dihadapan PPAT. Sedangkan kekuatan akta PPJB adalah memberikan suatu kekuatan hukum mengikat bagi para pihak baik penjual maupun pembeli untuk meningkatkan status PPJB menjadi AJB apabila seluruh persyaratan untuk dapat melaksanakan AJB sudah dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli.

Apabila dikaitkan dengan kasus maka PPJB tetap memiliki kekuatan hukum mengikat bagi pihak penjual maupun pihak pembeli apabila PPPJB tidak dibatalkan oleh para pihak dengan kesepakatan berdamai atau dibatalkan oleh pengadilan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Gugatan pembatalan PPJB harus dilakukan dengan alasan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu adanya unsur penipuan, adanya unsur pemaksaan, adanya unsur kesalahan / kekhilafan, adanya unsur pensyatan yang disengaja dalam PPJB.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pengaturan hukum tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan menggunakan akta autentik notaris termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Pembatalan suatu PPJB dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, atau atas gugatan dari salah satu pihak karena PPJB tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum baik secara material maupun secara formal. Secara material ada persyaratan material cara membuat akta autentik yang tidak terpenuhi oleh notaris, sehingga akta autentik tersebut hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan, dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan. Sedangkan melawan hukum formal artinya akta autentik notaris tersebut mengandung unsur keterangan palsu, kesalahan atau penipuan sehingga merugikan hak dan kepentingan hukum dari salah satu pihak, sehingga cukup alasan bagi pihak yang dirugikan tersebut untuk mengajukan gugatan pembatalannya ke pengadilan dan pengadilan berdasarkan dalil gugatan yaitu terdapat unsur perbuatan melawan hukum dalam akta autentik notaris tersebut, dapat membatalkan akta PPJB tersebut. Jika belum ada perpindahan/pengalihan hak, maka apabila PPJB tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan, maka para pihak tidak lagi terikat melaksanakan kewajiban melakukan perbuatan hukum selanjutnya yaitu AJB dihadapan PPAT. Namun apabila ditolak oleh pengadilan pembatalan akta PPJB tersebut, maka para pihak tetap terikat untuk melaksanakan kewajibannya membuat akta PPJB dihadapan PPAT.
2. Akibat hukum pembatalan akta PPJB yang dibuat secara autentik oleh notaris melalui suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah bahwa para pihak yang membuat akta PPJB tersebut tidak lagi terikat untuk meningkatkan pelaksanaan PPJB tersebut menjadi AJB dihadapan PPAT, dan hak atas tanah yang menjadi objek PPJB tersebut tetap menjadi milik pihak calon penjual dan tidak beralih hak nya kepada pihak calon pembeli. Akta PPJB yang dibatalkan tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak dan secara hukum dipandang tidak pernah ada atau hapus klausul hak dan kewajibannya bagi para pihak yang membuatnya.
3. Pertimbangan hukum majelis Hakim Mahkamah Agung pada Putusan MA No.3703.K/Pdt/2016, dalam sengketa perkara pembatalan PPJB dengan cara calon penjual selaku penggugat mengajukan permohonan dalam petitum gugatan agar uang muka dititipkan di pengadilan (konsignasi) untuk dikembalikan ke Tergugat (calon pembeli) yang ditolak oleh Mahkamah Agung sudah sesuai dengan asas hukum perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak. Maka untuk membatalkan suatu PPJB tersebut maka harus pula dengan suatu kesepakatan dari para pihak yang membuatnya dengan membuat akta pembatalan PPJB tersebut secara autentik dihadapan notaris. Hal ini disebabkan karena Akta PPJB tersebut dibuat secara autentik dihadapan notaris. Pengadilan tidak berwenang membatalkan PPJB tersebut dengan cara memaksa salah satu pihak untuk menerima pengembalian uang muka melalui pengadilan. Pengadilan juga tidak berwenang membatalkan akta PPJB yang dibuat secara autentik oleh notaris, karena akta PPJB tersebut tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum baik materil maupun formil. Akta PPJB tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pembuatan akta autentik notaris berdasarkan UUJN.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Para Dosen Pembimbing, Dosen Penguji dan rekan-rekan penulis yang telah memberikan kontribusi terhadap penelitian penulis ini.

VI. REFERENSI

- Akhmad Mighdad, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli : Study Kasus Perkara Perdata No.107/Pdt.G/2010/PN.MDN*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2012.
- Charles Rahdini, *Perbuatan Hukum Wanprestasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- Gunawan Yusuf, *Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata*, Salemba IV, Jakarta, 2014.
- Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media SaranaIlmu, Jakarta, 2009.
- J.Z. Loudou, *et.al*, *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Kasnendra Suminar, 2009.
- Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2005.
- ukman Rafli Achmad, *Perjanjian Nominat dan Innominaat dalam KUH Perdata*, Mitra Ilmu Surabaya, 2011.
- M. Harahap Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 2015.
- Marwanti Arifin, *Perjanjian Menurut KUH Perdata*, Eresco, Bandung, 2011.
- Muliady, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Akta Kuasa*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2015.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.2, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2005.
- Ramadipta, R. *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017.
- Raymond Nata Sitepu, *Pembatalan Akta Jual Beli yang dibaut dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor : 19/Pdt.G/2013.pn.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 53/Pdt/2015/PT-MDN)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2018.

- Riady, *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berhubungan Dengan Pinjam Meminjam yang Dilakukan Dihadapan Notaris (Studi Kasus Putusan No. 26/PDT 2016/PT-MDN)*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, 2019.
- Sri Soesilowati, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, cet. 1, Jakarta: Gitama Jaya, 2005.
- Suhadi Zainudin, *Unsur-Unsur Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian (Suatu Tinjauan Yuridis Normatif)*, Salemba Empat, Jakarta, 2012.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset*, ANDI, Yogyakarta, 2000.
- Sutrisno, *Komentar atas UUNJ, Jilid 1*, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum USU Medan, 2007.
- Thomas Widinarto, *Asas-asas Hukum Perjanjian Berdasarkan KUH Perdata*, Salemba Empat, Jakarta, 2012.
- Wiryo Prodjodikoro, *Wanprestasi Dalam Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999.
- Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, Banyu Media, Publishing, Malang, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990.
- Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Eresco, Bandung, 2012.
- Dony Hadi Rusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, 2016.
- Edi Marwanto, *Perjanjian Jual Beli Hak atas tanah, Dalam Teori dan Praktek*, Armico, Bandung, 2010.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2015.
- Herlien Budiono, artikel “*Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisitan I, No 10, Bulan Maret 2004.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, 2001, Bandung.
- Mirwan Amir, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, Media Ilmu, Jakarta, 2010.
- Muhammad Ruslan, *Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Media Ilmu, Jakarta, 2010, hal. 7 Munarwan Rachmanto, *Akta Notaris dan Permasalahannya*, Citra Ilmu, Surabaya, 2005.
- Wanda Lucia, *Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Tekait Dengan Pengikatan Jual Beli*

Hak Atas Tanah Dengan Cicilan, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2013.

Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Banyu Media, Publishing, Malang, 2010.