



**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI TANAH AKIBAT SALAH SATU PIHAK WANPRESTASI  
DI TINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM DAN NILAI  
KEADILAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**



**OLEH:  
CHARIS IMRAATUS SHOLICHAH  
NPM : 22202022013**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2023**

## PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH AKIBAT SALAH SATU PIHAK WANPRESTASI DI TINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM DAN NILAI KEADILAN

Charis Imraatus Sholichah

### ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sedangkan maksud dibuatnya akta PPJB sebagai perjanjian yang mendahului proses peralihan hak untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimungkinkan dibatalkan baik atas permintaan para pihak sendiri untuk akta itu atau dengan menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan isi akta agar tidak mengikat lagi. Metode yang di pakai dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis normatif. Hasil Analisa penelitian ini Tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi yaitu Syarat pembatalan perjanjian harus bersifat timbal-balik, cara pembatalannya ada 2 cara Para pihak datang membuat akta pembatalan dan menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut atau melalui putusan hakim. Akibat yang timbul pada pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan adalah adanya wanprestasi maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian apabila terjadi pembatalan perjanjian adalah timbulnya hak untuk pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan sebagaimana keadaan semula merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, dan pihak yang terlanjur menerima prestasi wajib mengembalikan.

**Kata Kunci : Pembatalan Akta Perjanjian, Ikatan Jual Beli, Wanprestasi**

**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH AKIBAT SALAH SATU PIHAK WANPRESTASI DI TINJAU  
DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM DAN NILAI KEADILAN**

Charis Imraatus Sholichah

**ABSTRACT**

*The Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) contains the rights and obligations of the parties who made it, so that if the matters agreed upon in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) deed are violated or not fulfilled by the parties who made it, then this can be said to have been default occurs. It is possible to cancel the Sales and Purchase Agreement (PPJB) unilaterally by one of the parties or with the agreement of both parties. The land sale and purchase agreement (PPJB) can also be canceled by a court decision. The method used in this research is normative juridical research, as for the formulation of the problem, what are the consequences of canceling the deed of land sale and purchase agreement due to one of the parties defaulting in terms of legal certainty and the value of justice. What are the procedures for canceling the deed of land sale and purchase agreement if one of the parties defaults? The results of this research analysis are that if viewed from the perspective of legal certainty, the binding sale and purchase agreement aims to obtain legal certainty regarding the land to be purchased which binds both parties to carry out the performance, because the buyer is in default, the seller can request the cancellation of the PPJB to the court. . The conditions for cancellation are deemed to be contained in agreements that have reciprocity, when one party defaults, so that the agreement will return to the way it was before the agreement was entered into, the seller must return what has been deposited by the buyer. Apart from that, as a result of the court's decision to annul the deed, the deed will be relegated to a private deed if the drafting does not comply with statutory regulations. The procedure for canceling the Deed of Land Sale and Purchase Agreement if one of the parties is in default is to submit a request to the court by means of a notary who makes a deed of the land sale and purchase agreement which is forwarded to the court regarding the cancellation of the agreement so that with a final court decision there is certainty. and justice for the parties.*

*Keywords: Cancellation of Deed of Agreement, Sale and Purchase Agreement, Default*

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum adalah wujud keharusan atau paksaan terhadap sesuatu hal dimana sifatnya setiap orang wajib mematuhi. Peran hukum akan menjadi batasan terhadap perilaku manusia dalam aturan hidup bermasyarakat. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerduta yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>1</sup> Syarat sahnya suatu perjanjian dapat kita lihat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”), yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Adapun jenis perjanjian yang akan dibahas pada penelitian ini, ialah perjanjian pengikatan Jual-Beli yang diatur di dalam KUH Perdata, dimana perjanjian Jual Beli dapat diartikan suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, Cetakan Ke-32, 1991 hal. 475.

tersebut<sup>2</sup>. Perjanjian Jual Beli menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang mengkaitkan dirinya dalam perjanjian ini, dimana menurut KUH Perdata kewajiban para pihak yang paling utama ialah menyerahkan barang yang diperjanjikan sebagai penjual dan menyerahkan kewajiban sebagai pembeli. Perjanjian Jual Beli ini dapat digunakan untuk Jual Beli barang bergerak maupun barang tidak bergerak seperti Tanah.

Tanah merupakan salah satu jenis aset yang berharga baik sebagai sarana pengikat kesatuan sosial maupun sebagai benda ekonomi yang dapat memberikan manfaat kepada pemiliknya. Disisi lain tanah juga harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan harus dijaga kelestariannya<sup>3</sup>.

Pada perkembangannya, terkadang Jual beli tanah tidaklah dapat dilakukan secara langsung, karena masih terkendala secara keabsahan maupun secara administrasi masih dalam pengurusan sertifikat tanah, belum dilakukan pembayaran pajak ataupun biasanya karena pembayaran pembelian tanah yang tidak dapat dibayarkan tunai melainkan secara cicilan tempo dikarenakan harga aset tanah yang tidaklah murah. Sehingga demi memberikan kepastian hukum dan keadilan pada kedua belah pihak maka dilaksanakan Perjanjian Jual Beli tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk membuat perjanjian pokok baru sebagai

---

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perajakan*, Jakarta, Intermasa, 2002, hal. 79.

<sup>3</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, 2007, hal. 1

jembatan Akta Jual Beli ketika syarat-syarat syah peralihan kebendaanya belum terpenuhi.

Dalam praktiknya, permasalahan timbul terkait Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan baik yang dibuat dibawah tangan maupun secara notariil. Akta sendiri dapat dibedakan menjadi akta Autentik dan akta dibawah tangan sesuai dengan KUH Perdata:

1. Akta Autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat<sup>4</sup>. Pejabat Umum yang dimaksud ialah Notaris, sesuai dengan kewenangannya dalam hal membuat akta autentik.
2. Akta dibawah tangan ialah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum<sup>5</sup>.

Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat dihadapan Pejabat umum yakni Notaris dan dapat dibuat dibawah tangan. Namun yang perlu diingat ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk Akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta berfungsi untuk menjamin adanya kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum. Adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan sendiri, dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum diatur secara khusus dalam peraturan Perundang Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah hal ini sesuai dengan

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868.

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 1874.

kewenangan Notaris pasal 15 UUJN yaitu notaris berwenang membuat akta yang berhubungan dengan tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan adanya Jual Beli ini rentan akan permasalahan seperti adanya kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli maupun penjual. Kelalaian ini menurut KUHPerdara disebut sebagai perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara). Menurut M. Yahya Harahap, secara umum wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya<sup>6</sup>.

Adapun menurut Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampauinya. Bentuk dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta, Kencana, Cetakan ke-3, 2016, hal, 81-83.

<sup>7</sup> Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung, Mandar Maju, 2004, hal. 61

Suatu contoh Si A menjual tanah yang tercantum dalam sertipikat hak milik nomor 43 dengan seluas 250 meter persegi atas nama si A dengan harga Rp. 280.000.000,- yang terletak di Jombang kepada si B dengan sistem pembayaran 2 kali. Pembayaran ke 1 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) akan di bayar 2 bulan kemudian dan keduanya sepakat untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), setelah Notaris melakukan pengecekan resmi sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jombang, tidak ada masalah maka uang muka atau pembayaran tahap 1 (satu) dibayarkan kepada si A (Penjual) dengan dibuatkan PPJB dan termin yang telah di sepakati dan di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Akan tetapi dalam perjalannya pada jatuh tempo si B tidak bisa membayar sampai dengan lewat 2 bulan akhirnya si A mengajukan pembatalan ke pengadilan terhadap akta yang di buat oleh notaris xxx sesuai dengan akhir akta tentang peyelesaian perselisihan.

Jual Beli yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memuat klausul mengenai Perjanjian pada umumnya dimana terdapat pula klausul mengenai pembayaran atas Jual Beli. Pembayaran dilakukan atas beberapa tahap sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni sebagai berikut :

1. Uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 20 Desember 2022.
2. Uang pelunasan Sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta) akan dibayar pada tanggal 20 Februari 2023.

Pada kenyataannya, pembayaran pelunasan pembelian Tanah tersebut tidak dapat diselesaikan oleh pembeli sesuai termin yang tercantum dalam PPJB. Pembayaran dilakukan pembeli hanya sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) sedangkan tahap kedua termin pelunasan tidak dipenuhi oleh pembeli sesuai yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan penjelasan diatas dengan melihat realitas yang terjadi maka penulis akan melakukan penulisan tesis dengan judul : “PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH AKIBAT SALAH SATU PIHAK WANPRESTASI DI TINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM DAN NILAI KEADILAN”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dari uraian latar belakang diatas sebagai berikut:

1. Bagaimana tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi ?
2. Apa akibat yang timbul pada pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan?

#### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian lebih terfokus dan tidak meluas dari pembahasan dimaksudkan, maka tesis ini membataskan ruang lingkup penelitian sebagai berikut;

1. Hanya membahas Tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi

2. Hanya membahas Akibat yang timbul pada pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat yang timbul pada pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

###### a. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian diharapkan menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan “pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan”.

###### b. Bagi Pasca Sarjana

Hasil penelitian diharapkan menambah referensi hukum terkait “pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan”.

c. Bagi Peneliti lain

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti lainnya pada masa yang akan datang dalam studi literatur tentang “ pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan”.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dan penelitian diharapkan mampu menjadi informasi bagi masyarakat terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan.

b. Bagi Notaris/PPAT

Hasil dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi Notaris/PPAT ketika menghadapi pola persoalan sengketa tanah yang sama dan menjadi *rimender* prinsip kehati-hatian notaris dalam menjalankan jabatannya.

c. Bagi Pemerintah

Hasil dan penelitian diharapkan mampu menjadi masukan didalam penyelesaian sengketa tanah baik dalam permohonan hak maupun peralihan

hak. Sehingga pemerintah bisa mengambil kebijakan preventif dalam menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang bersengketa.

#### F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian empiris dan kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara *online*, penelitian yang berkaitan dengan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan.

**Tabel 1.1 Penelitian Retno Kus Setyowati Asmaniar**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Retno Kus Setyowati Asmaniar Universitas Krisnadwipayana	Charis Imraatus Sholichah Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas	Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Salah Satu Pihak Wanprestasi Di Tinjau Dari Aspek Kepastian Hukum Dan Nilai Keadilan	Peneliti 1 dan 2 Judul	Judul tidak sama
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas tetapi sudah dibuat AJB menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan?</li> <li>2. Bagaimana proses pembatalan transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas tersebut?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi ?</li> <li>2. Akibat apa yang timbulkan terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan?</li> </ol>	Penelitian 1: dan 2 berbeda dalam hal rumusan masalah	Sama sama penelitian normatif

<p><b>Kesimpulan</b></p>	<p>Prinsip transaksi atas tanah yang berlaku adalah “terang dan tunai” yang didasarkan pada kebiasaan transaksi dari hukum adat yaitu prinsip terang dan tunai. Terang karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, agar diketahui umum, sedangkan tunai tidak berpedoman pada kondisi pembayaran yang sudah lunas, akan tetapi maksud tunai di sini adalah pada saat dibuatnya AJB oleh PPAT, maka harga transaksi atas tanah haruslah dianggap lunas, karena prinsip dalam hukum adat tunai itu tidak berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan terjadi secara bersamaan, yaitu ketika tanah sudah diserahkan, otomatis pembayaran sudah dianggap selesai dilunasi. Terhadap pembatalan transaksi atas tanah, apabila tidak bisa diselesaikan secara musyawarah, maka penyelesaiannya hanya bisa dilakukan lewat pengadilan, dan alasan pembatalan yang paling tepat adalah wanprestasi, sekalipun di dalamnya ada unsur penipuan</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi melalui notaris dan dilanjutkan ke pengadilan</li> <li>2. Akibat apa yang timbulkan terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan, maka akan jadi akta tidak mempunyai kekuatan yang sempurna dan perjanjian tersebut di anggap tidak pernah terjadi</li> </ol>		
--------------------------	---	--	--	--

**Tabel 1.2 Penelitian Christina Ayu Yogyasari**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama	Christina Ayu Yogyasari	Charis Imraatus	---	---

<b>Peneliti dan Lembaga</b>	Universitas Jember	Sholichah Universitas Islam Malang		
<b>Judul</b>	Penyelesaian Sengketa Akibat Pengingkaran Adanya Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Penjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)	Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Salah Satu Pihak Wanprestasi Di Tinjau Dari Aspek Kepastian Hukum Dan Nilai Keadilan	Peneliti 1 dan 2 Judul	Judul tidak sama
<b>Rumusan Masalah</b>	Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah; Kedua, berpindahnya hak kepemilikan atas tanah apabila terjadi transaksi jual beli tanah; dan Ketiga, kesesuaian antara dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska dengan fakta-fakta dalam persidangan	1. Bagaimana tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi ? 2. Akibat apa yang timbulkan terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan?	Penelitian 1: dan 2 berbeda dalam hal rumusan masalah	Sama sama penelitian normatif
<b>Kesimpulan</b>	Kesimpulan dari skripsi ini yaitu Pertama, bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah baik berdasarkan sahnya perjanjian secara umum pada pasal 1320 KUHPerdara maupun sahnya transaksi jual beli tanah menurut Hukum Adat; Kedua, bahwa objek jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak tidak pernah beralih karena dalam perjanjian tersebut tidak	1. Bagaimana tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi melalui notaris dan dilanjutkan ke pengadilan 2. Akibat apa yang timbulkan terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum		

	<p>memenuhi unsur penting dalam perjanjian jual beli tanah, yaitu penyerahan nyata dan penyerahan yuridis; Ketiga, bahwa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012 telah sesuai dengan fakta-fakta di persidangan.</p>	<p>dan nilai keadilan, maka akan jadi akta tidak mempunyai kekuatan yang sempurna dan perjanjian tersebut di anggap tidak pernah terjadi melalui notaris dan dilanjutkan ke pengadilan</p>		
--	---	--	--	--

## G. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teori

Dalam tesis ini penulis ini membutuhkan beberapa teori sebagai pisau analisis untuk mengupas rumusan masalah tersebut sebagai berikut ;

#### a. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma - norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Jakarta, Kencana, 2014, hal. 85.

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya<sup>9</sup>.

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya.

Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antar bangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial)<sup>10</sup>.

Apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka teori keadilan akan digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaj Fungsi dari adanya PPJB adalah sebagai bentuk keseriusan dari para pihak untuk sepakat mengikatkan diri melakukan jual beli. Pengaturan isi klausula PPJB tidak diatur secara spesifik, sehingga berlakulah ketentuan nilai berkontrak kebebasan terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun demikian, meskipun

---

<sup>9</sup> M. Agus Santoso, *Ibid*, hal 86.

<sup>10</sup> M. Agus Santoso, *Ibid*, hal, 87.

adanya asas kebebasan berkontrak, isi klausula dari PPJB tersebut haruslah memuat rasa keadilan berupa keseimbangan.

Mariam Darus Badruizaman maupun Salim H.S., menyatakan nilai keseimbangan adalah suatu asas yang mengharuskan pihak-pihak dalam melengkapi dan mewujudkan perjanjian tersebut. Nilai keseimbangan adalah kaidah dengan mana penjual memiliki kekuatan dalam pelunasan utang terhadap pembeli, kemudian pembeli juga dibebankan suatu perjanjian dengan itikad baik, sehingga posisi penjual dan pembeli seimbang.<sup>11</sup>

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) tanah adalah tempat peralihan suatu kewajiban dan hak yang selaku adil kemudian sesuai. Keterkaitan antara pihak – pihak Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) dalam kenyataannya bermaksud sama-sama melengkapi, *Pound Roscoe* menjelaskan mengenai arti kepentingan *-a demand or desire which human beings, either individually or through groups or associations and relations seek to satisfy* (kepentingan merupakan keinginan dari tiap-tiap individu maupun berkelompok yang harus terpenuhi agar keinginannya tercapai yang berakhir kepuasan atas tuntutan tersebut).<sup>12</sup>

Dilihat dari segi keadilan, jika pihak – pihak mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian otomatis terdapat tanggung jawab yang muncul, sedangkan dari segi tertib hukum karena pihak-pihak membikin kesepakatan otomatis harus tanggung jawab atas perbuatannya dengan satu sama lain. Begitu juga dengan

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruizaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, 43. Lihat: Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hal. 13-14.

<sup>12</sup> Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, Bandung, Renika Aditama, 2003, hal. 227.

Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB), untuk menjamin kepastian hukumnya Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) tersebut bersumber dalam peraturan kesepakatan tercantum pada pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan kesepakatan yang disetujui merupakan pelaksanaan kegiatan yang terjadi dengan lebih dari satu orang yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam Pengikatan Perjanjian Beli Jual (PPJB) adalah perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, baik secara omongan maupun tanpa ada kabar. Yang sesuai dengan asas kebebasan kontrak, semua orang berhak melakukan kegiatan bebas berkontrak. Akan tetapi kebebasan tersebut tidak diatur secara mendalam di undang-undang, asas kontrak hanya dibahas seperempat dari undang-undang, yang menyebut setiap perbuatan yang melanggar undang-undang, nilai kesusilaan, atau tertib masyarakat, akan menjadi tidak sah, batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Perbuatan pengikatan yang membentangi nilai kesusilaan, kertiban masyarakat akan menyebabkan kelemahan hukum. jika mengikuti asas keseimbangan akan menjadi absah perjanjian menjadi ganggu. Nilai kesusilaan yang baik merupakan bidang dari hukum tertulis.

Definisi dari konsep ini tidak akan ditemukan dalam kepustakaan hukum bahkan undang-undang juga tidak menjelaskan pengertian kesusilaan yang baik. Bagaimana merumuskan dan menentukan ada/tidaknya pelanggaran kesusilaan adalah tugas dari hakim yang berhadapan dengan situasi konkret untuk memberikan pertimbangan dalam keputusannya.

Dalam kasus persoalan dalam penelitian ini jika ditinjau dari teori keadilan dengan menggunakan asas keseimbangan dalam pembatalan akta PPJB oleh penjual dikarenakan pembeli wanprestasi karena lalai terhadap kewajiban pelunasan, sehingga jika menggunakan dasar asas keseimbangan dimana penjual memiliki kekuatan dalam pelunasan sedangkan pembeli dibebankan suatu perjanjian dengan itikad baik maka penjual berhak membatalkan dan pembeli sesuai dengan kesepakatan harus membayar denda karena wanprestasi. Sedangkan demi memenuhi rasa keadilan negara hadir sebagai bentuk perlindungan hukum pembeli dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, tentang perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia.

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Sedangkan menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya

peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:<sup>13</sup> kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:<sup>14</sup>

- a) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
- e) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;

Apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka teori kepastian hukum akan digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaji perlindungan hukum berupa kepastian hukum, konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai.

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999, hal, 55

<sup>14</sup> Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Jakarta, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, 2003, hal, 25

Sedangkan PPJB di bagi menjadi 2 yaitu PPJB Lunas dan PPJB Tidak Lunas, dalam penelitian ini kasusnya adalah PPJB Tidak Lunas karena dalam pembayarannya menggunakan termin. Fungsi dari teori kepastian hukum ini adalah melahirkan perjanjian (*accessoir*) yaitu Kuasa Menjual untuk memberikan jaminan atau kepastian hukum. Jika dalam proses kesepakatan pelunasan ternyata pembeli wanprestasi maka penjual berhak membatalkan PPJB akan tetapi jika pembeli prestasi maka akan lahir Kuasa Menjual. Dimana Kuasa Menjual yang lahir saat PPJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari PPJB yang telah lunas, maka dengan ditandatangani Kuasa Menjual membuat akta PPJB tidak lunas menjadi sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses PJB Lunas, yang dilanjutkan menjadi AJB dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya.

### c. Teori pertanggung jawaban hukum menurut Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>15</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: <sup>16</sup> “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari: <sup>17</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. <sup>18</sup>

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab

---

<sup>15</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta, BEE Media Indonesia, 2007, hal, 81

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 83

<sup>17</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nuansa & Nusa Media, 2006, hal, 140.

<sup>18</sup> HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hal, 337.

dimaknai dalam arti *liability*,<sup>19</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulhota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).<sup>20</sup>

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Hans Kelsen ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- 1) Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketika dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketika dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.<sup>21</sup>

Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan,

---

<sup>19</sup> Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta, Raja Grafindo Perss, 2011, hal, 54.

<sup>20</sup> HR. Ridwan, *Ibid*, hal 352

<sup>21</sup> Donny Hasbullah, *Kewajiban dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung Jabawan Hukumnya*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2015, hal. 77.

dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.<sup>22</sup>

Menurut Hans Kelsen, secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.<sup>23</sup>

2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selali dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.

3) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

---

<sup>22</sup> Denny Armando, *Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hal. 25.

<sup>23</sup> Suparman Raskito, *Teori Pertanggung Jawaban Hukum*, Bandung, Eresco, 2012, hal.16

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.

#### 4) Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolut liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi diatas. Apabila dikaitkan dengan penelitian ini maka teori pertanggungjawaban hukum akan digunakan sebagai pisau analisis dalam mengkaji konsekuensi hukum atas pembatalan PPJB akibat pembeli wanprestasi dimana pihak pembeli tidak melakukan kewajiban pembayaran pada termin ke 2, sehingga penjual membatalkan secara sepihak PPJB. Penjual sebagai pihak yang dirugikan karena kesepakatan pembayaran tidak dilunasi sampai pada batas jatuh tempo termin, sehingga penjual bisa mengajukan pembatalan atau gugatan ganti rugi ke pengadilan.

Berdasarkan teori diatas, maka dapat dipahami bahwa dengan adanya transaksi jual beli yang pembayaran dilakukan dalam termin, maka Notaris akan membantu dalam penuangan kesepakatan yang diinginkan kedua belah pihak dalam akta PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk memberikan kepastihan hukum. Karena belum terlaksanakannya peralihan kebendaan akibat belum terpenuhi syarat syah jual beli tunai, sehingga dalam proses termin terkadang terjadi berbagai hal atau muncul hal yang akan berakibat

suatu perjanjian akan mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Seorang Notaris wajib menjelaskan kepada siapapun yang menghadap agar perbuatan dan tindakan Notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Apabila para pihak menganggap akta Notaris tersebut tidak sesuai dengan yang disepakati, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan Notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan sesuai dengan tatanan hukum kenotariatan, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggungjawab terhadap akibat-akibat yang akan timbul dengan dibatalkannya akta tersebut.

Dalam keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak wanprestasi. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan melalui pengadilan. Pembatalan berlaku sejak putusan pengadilan yang memiliki kekuatan tetap atau inkrah.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka berfikir saya pada tesis ini berawal dari perjanjian pengikatan jual beli lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Walaupun didasari dengan kebebasan berkontrak perjanjian tersebut tetap mempunyai batasan yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kaitannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah maka harus diperhatikan ketentuan yang berkaitan terhadap objek perjanjian tersebut.

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, 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 jual beli menganut asas terang dan tunai, yaitu berupa penyerahan hak untuk selamalamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Adapun persoalan yang diangkat dalam tesis ini adalah terjadinya PPJB tidak lunas seperti halnya simulasi persoalan yang saya tulis pada latar

belakang masalah, dimana perjanjian ini rentan akan permasalahan seperti adanya kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli maupun penjual. Antara lain kelalaian yang menurut KUHPerdato disebut sebagai perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdato). Hal ini dapat mengakibatkan perjanjian jual beli tanah ini sering dibatalkan oleh para pihak, baik oleh penjual maupun pembeli dan perjanjian jual beli belum lunas ini banyak menimbulkan sengketa.

Pihak penjual dan pembeli harus memperhatikan (Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdato), tentang wanprestasi. Wanprestasi menurut Pasal 1238 KUH Perdata, sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana 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. Sedangkan berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan, “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. Sehingga agar tidak terjadi wanprestasi pada salah satu pihak maka dalam perikatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) para pihak harus memiliki itikad baik karena belum terlaksanakannya peralihan kebendaan akibat belum terpenuhi syarat syah jual beli tunai. Akan tetapi kenyataannya dalam beberapa kasus PPJB banyak dibatalkan karena wanprestasi baik dari

penjual yang membatalkan sepihak karena pembeli tidak tepat dalam pembayaran untuk memenuhi prestasi sedangkan pembatalan pembeli biasanya dikarenakan penjual tidak menyerahkan apa yang sudah diperjanjikan. Sehingga tak jarang pembuatan PPJB ini berujung pada perkara hukum baik perdata maupun pidana di pengadilan karena terjadi ingkar janji dan tidak menepati isi perjanjian dalam PPJB yang dibuat antara penjual dan pembeli.

Sebagai contoh persoalan yang penulis angkat dimana kedua belah pihak sepakat melakukan perbuatan hukum membuat PPJB tidak lunas dihadapan notaris di kabupaten Jombang dengan obyek tanah, dimana para pihak sepakat bahwa pembayaran akan dilakukan dalam 2 termin, dimana Dp dilakukan sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta ) saat penandatanganan PPJB dan 2 bulan kemudian setelah penandatanganan akan dilakukan pelunasan sebesar Rp. 230.000.000,- ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ) sekaligus jika kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli prestasi maka akan dilakukan penandatanganan Kuasa Menjual sebagai perjanjian aksesoir/tambahan. Dimana Kuasa Menjual yang lahir saat PPJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPperdata. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Pada kenyataannya dalam kasus ini pembeli wanprestasi karena telah lalai ingkar pada pemenuhan janji yang dituangkan pada PPJB, dimana

pembayaran termin ke 2 sudah lewat lebih dari 2 bulan sesuai janji pelunasan yang tertuang dalam PPJB sehingga berdasarkan pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara, telah memenuhi kategori wanprestasi dan penjual berhak untuk melakukan permohonan pembatalan PPJB ke pengadilan dengan cara melalui notaris yang membuat akta PPJB dan dilanjutkan ke Pengadilan sehingga dengan putusan pengadilan yang sudah inkrah mendapatkan kepastian dan keadilan bagi para pihak.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami tesis ini maka disusunlah sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teori & Kerangka Berfikir dan konseptual, Sistematika Penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi mengenai uraian mengenai Notaris, Pengertian Notaris, Landasan Hukum Notaris, Kewenangan Notaris, Kewajiban dan Larangan Notaris,. Tinjauan Umum Mengenai Akta, Pengertian Akta, Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan) , Kedudukan Akta, Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian , Jenis Jenis Perjanjian, Syarat Pembatalan Perjanjian, Jual Beli, Pengertian Perjanjian Jual Beli,

Hak dan Kewajiban Penjual, Hak dan Kewajiban Pembeli Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sengketa, Pengertian sengketa, Faktor atau sebab terjadinya sengketa, Penyelesaian sengketa

### BAB III METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Jenis Bahan Hukum, Sumber Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Teknik Analisis Bahan Hukum

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas hasil penelitian tentang Tata Cara Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Jika Salah Satu Pihak Wanprestasi Dan Akibat yang timbul terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi di tinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan

### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dikemukakan kesimpulan yang disajikan secara ringkas dari seluruh hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis serta memuat saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari Penulis.



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tata cara pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah jika salah satu pihak wanprestasi adalah Perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan syarat subyektif maupun obyektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat pembatalan perjanjian adalah perjanjian harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, pembatalan dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim, dan harus ada wanprestasi.

Tata cara pembatalan ada 2 yaitu ;

- a. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
- b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasi akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasi, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasi, apakah

tetap mengikat para pihak atau dibatalkan? Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

2. Akibat yang timbul pada pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat salah satu pihak wanprestasi ditinjau dari aspek kepastian hukum dan nilai keadilan adalah adanya wanprestasi maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian apabila terjadi pembatalan perjanjian adalah timbulnya hak untuk pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan sebagaimana keadaan semula merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, dan pihak yang terlanjur menerima prestasi wajib mengembalikan.

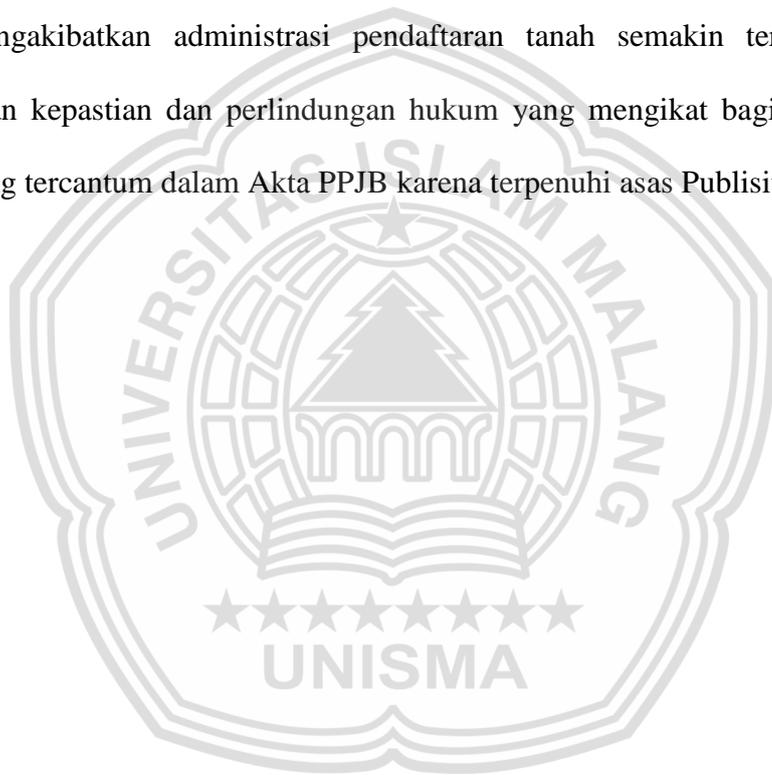
#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Para pihak dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hendaknya tegas dan benar-benar memahami klausula yang dituangkan dalam melindungi kepentingannya. Tegas agar tidak multi tafsir dalam penuangan klausula sehingga dikemudian hari meminimalis adanya sengketa. Jika terjadi perselisihan terlebih dahulu memilih penyelesaian secara musyawarah untuk

mencapai kesepakatan baru, dan mengembalikan keadaan seperti semula sebelum adanya perjanjian.

2. Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, para pihak yang berkepentingan dapat mencatatkan PPJB pada Kantor Pertanahan. Pencatatan PPJB oleh Kantor Pertanahan atas permohonan para pihak tidak atau belum mengakibatkan beralihnya Hak Atas Tanah, tetapi hanya mengakibatkan administrasi pendaftaran tanah semakin tertib dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang mengikat bagi subyek hukum yang tercantum dalam Akta PPJB karena terpenuhi asas Publisitas.





## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- A.Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Abdul Wahid, Maryadi, Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris Cetakan Ke 3* Penerbit Nirmana Media, Tangerang Selatan.
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Agussalim Andi Gadjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Burhanuddin. 2000, *Administrasi Manajemen dan Kepemimpinan*. Jakarta, Bumi Aksara.
- Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta, Raja Grafindo Perss.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Djoko Trianto, 2004, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung, Mandar Maju.
- DY. Witanto, 2012, *hukum acara mediasi dalam perkara perdata dilingkungan pradilan umum dan pradilan agama menurut PERMA No.1 tahun 2008*, Bandung, alfabeta.
- Fitria Dewi Navisa, Sunardi, Dkk, 2020, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Cv. Media Sains Indonesia, Kota Bandung - Jawa Barat.
- Frans Hendra Winarta, 2012. "*Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*" Jakarta, Sinar Grafika.
- Gunawan Widjaja, 2004, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta.

- Hans Kelsen 2006, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nuansa & Nusa Media.
- Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan Kebendaan)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Jakarta, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional.
- Jimly Asshiddiqie, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer.
- Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta, Rajawali Press.
- Nurnaningsih Amriani. 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- P.N.H.Simanjuntak, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta, Djambatan.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana .
- Poerwadarminta, W.J.S., 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI)*, Jakarta, Pustaka Pelajar.

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cetakan Ke-32, Jakarta.
- Runtung, 2006, “ *Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*” Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan, USU Press.
- Rusli Muhammad, 2013, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*, Yogyakarta, UII Perss.
- Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum* , Bandung, Alfabeta.
- Sri Soedewi Masjchon, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan)*, Yogyakarta, Liberty.
- Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa.
- , 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni.
- , 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Tirtodiningrat, K.R.M.T. 1966, *Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*. Jakarta, P.T Pembangunan .
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.2, Bandung, Alumni.
- Tampil Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, cetakan kedua, Medan, Multi Grafik Medan.
- Takdir Rahmadi. 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta. Penerbit, PT. Raja Grafindo Persada.
- Uliandri, 2010, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan*, Cet akan 2, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Yuslim, 2014, *Kewenangan Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Kabupaten/Kota Menurut Undang-Undang Dasar 1945*, Ringkasan Disertasi, Universitas Andalas, Padang.



Yahman, 2016, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, Cetakan ke-3.

### **Perundang-undangan**

KUH Perdata

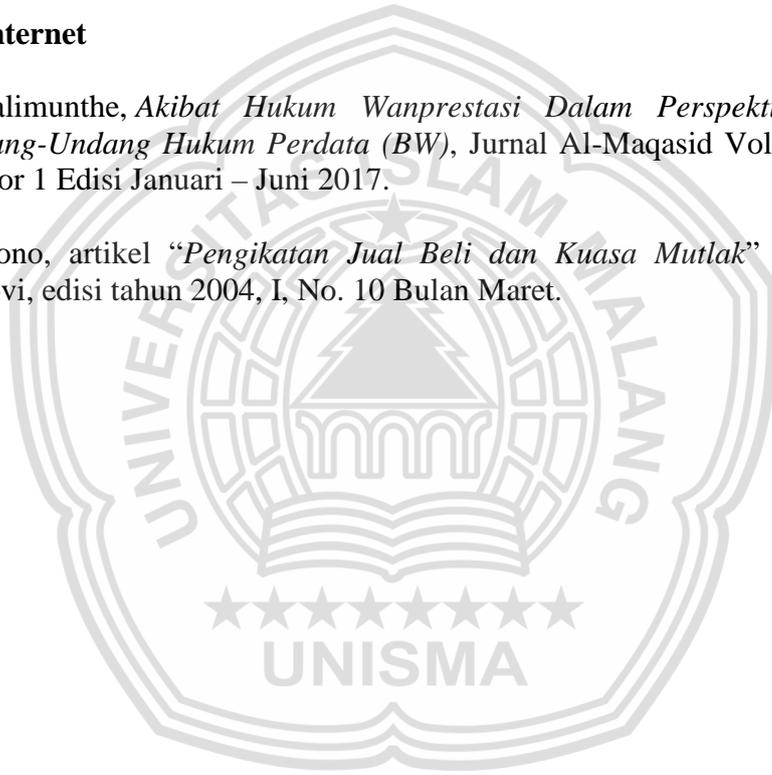
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

### **Jurnal dan internet**

Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jurnal Al-Maqasid Volume 3 – Nomor 1 Edisi Januari – Juni 2017.

Herlien Budiono, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi tahun 2004, I, No. 10 Bulan Maret.



**LAMPIRAN 1 :****CONTOH SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI TANAH  
DAN BANGUNAN (SPPJB)**

Pada hari ini ( -----) tanggal [( -----) ( --- tanggal dalam huruf ---)] ( --- bulan dalam huruf ---) tahun [( -----) ( --- tahun dalam huruf ---)], kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : -----  
Umur : -----  
Pekerjaan : -----  
Alamat : -----  
Nomer KTP / SIM : -----  
Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pemilik/penjual yang untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : -----  
Umur : -----  
Pekerjaan : -----  
Alamat : -----  
Nomer KTP / SIM : -----  
Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi sebagai pembeli yang untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Para pihak menerangkan terlebih dahulu hal- hal sebagai berikut :

1. **PIHAK PERTAMA**, salah satu dari pemilik sah dan diberi kuasa khusus oleh pemilik yang lain, atas tanah dan bangunan rumah di ( ----- alamat lengkap lokasi ----- ) dan dengan ini menyatakan untuk menjual sebuah tanah dan bangunan rumah kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** tanah dan bangunan rumah yang telah didirikan di atasnya beserta hak-hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan ini kedua belah pihak telah setuju untuk menandatangani **Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan**, yang selanjutnya disebut **Surat Pengikatan**, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1  
TUJUAN****Ayat 1**

**PIHAK PERTAMA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan

**PIHAK KEDUA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari **PIHAK PERTAMA**, tanah dan bangunan tersebut pada ayat 2.

#### Ayat 2

Kedua belah pihak setuju bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek dari jual beli berdasarkan **Surat Pengikatan** ini adalah tanah dan bangunan rumah:

Terletak di : -----  
Jalan : -----  
Kelurahan : -----  
Kecamatan : -----  
Kotamadya : -----  
Provinsi : -----

Berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik, dibuktikan dengan sertifikat ( -----  
- *nomer sertifikat tanah* ----- ), dan diuraikan lebih lanjut dalam ( -----  
*nomer gambar situasi* ----- ), seluas [( -----) (*--luas tanah dalam  
huruf --*)] meter persegi, dan untuk selanjutnya disebut **Tanah dan Rumah**.

#### Ayat 3

**PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain apabila luas tanah yang ditentukan dalam ayat 2 pasal ini berbeda luas yang ditentukan dalam Surat Ukur atau Gambar Situasi yang dibuat oleh Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya -----  
-----, maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai dengan harga tanah yang berlaku saat ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini.

### Pasal 2 HARGA

#### Ayat 1

Kedua belah pihak setuju bahwa harga **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek perjanjian ini adalah [(Rp. -----,00) (*----- jumlah uang dalam huruf* ----- )].

#### Ayat 2

Dalam hal **PIHAK KEDUA** membayar harga tersebut di atas secara angsuran, sampai dengan selambat-lambatnya [( --- ) ( *--- jumlah dalam huruf* --- )] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau tanggal [( ----- ) ( *--- tanggal dalam huruf* --- )].

### Pasal 3 CARA PEMBAYARAN

#### Ayat 1

**PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** tersebut pada Pasal 2 di atas dengan cara sebagai berikut:

- Pembayaran I (Tanda jadi) : [(Rp. -----,00) (*----- jumlah uang dalam huruf* ----- )], dibayarkan setelah penandatanganan **Surat Pengikatan** ini.

- b. Pembayaran II (Pelunasan) : [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)], paling lambat tanggal (----- tanggal, bulan, dan tahun -----) yang dibayarkan langsung kepada rekening **PIHAK PERTAMA** a/n ----- di Bank ----- Nomor rekening -----

**Ayat 2**

**PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya.

**Ayat 3**

Untuk tiap-tiap pembayaran tunai **PIHAK KEDUA** akan mendapatkan kwitansi dari **PIHAK PERTAMA**. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran baru dianggap sah setelah cek atau giro tersebut diuangkan dan mendapat kliring dari Bank yang bersangkutan.

**Ayat 4**

Apabila terjadi kelalaian atau keterlambatan membayar sisa pembayaran oleh **PIHAK KEDUA**, maka **Surat Pengikatan** ini seketika batal tanpa perlu campur tangan Pengadilan Negeri dan dalam kejadian demikian, para pihak dalam hal ini melepaskan ketentuan-ketentuan tersebut pada Pasal 1265, 1255, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan ini cukup dinyatakan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan Surat Tercatat dan mulai berlaku sejak saat pengiriman Surat Tercatat tersebut yang dibuktikan dengan tanda penerimaannya yang dikeluarkan oleh kantor pos.

**Pasal 4  
SERAH TERIMA****Ayat 1**

**PIHAK PERTAMA** menyetujui serta mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan **Tanah dan Rumah** tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya [( --- ) ( --- jumlah dalam huruf --- )] hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau setelah pelunasan pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 3 ayat 1 (b) **Surat Pengikatan** ini.

**Ayat 2**

Apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan **Tanah dan Rumah** dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan biaya administrasi sebesar [(-----) % ( --- jumlah dalam huruf ---)] persen sebulan dari harga **Tanah dan Rumah**.

**Pasal 5  
PEMBATALAN****Ayat 1**

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK KEDUA** membatalkan niatnya untuk membeli **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga dan **PIHAK PERTAMA** membatalkan **Surat Pengikatan** ini karena cedera janji yang dilakukan **PIHAK KEDUA**, maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK**

**PERTAMA** berhak atas pembayaran atas harga **Tanah dan Rumah** yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA**, yaitu senilai [(Rp. -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf ----- )].

**Ayat 2**

Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK PERTAMA** membatalkan niatnya untuk menjual **Tanah dan Rumah** yang menjadi obyek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga kecuali **PIHAK KEDUA** cedera janji, maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan **PIHAK KEDUA** ditambah denda sebesar [(----- ) % ( --- jumlah dalam huruf ---)] persen dari harga **Tanah dan Rumah** tersebut.

**Pasal 6**

**PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB**

**Ayat 1**

Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini maka pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas **Rumah** tersebut telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

**Ayat 2**

**Surat Pengikatan** ini juga mengikat para ahli waris atau penerus hak dari masing-masing pihak.

**Pasal 7**

**PENANDATANGANAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH**

**Ayat 1**

Kedua belah pihak setuju bahwa setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kewajibannya untuk membayar harga **Tanah dan Rumah** pada Pasal 2 tersebut di atas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas **Tanah dan Rumah** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T).

**Ayat 2**

**PIHAK KEDUA** telah setuju bahwa pembayaran biaya akta Jual Beli akan ditanggung bersama **PIHAK PERTAMA** dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

**Pasal 8**

**JAMINAN**

**Ayat 1**

**PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** sepenuhnya bahwa tanah dimana bangunan tersebut didirikan merupakan hak **PIHAK PERTAMA** bersama ahli waris yang lain.

**Ayat 2**

**PIHAK PERTAMA** menjamin dengan sepenuhnya bahwa tanah dan bangunan rumah bebas dari sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak dibebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.

**Ayat 3**

**Surat Pengikatan** ini tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**.

**Pasal 9****PERJANJIAN TAMBAHAN**

Apabila di kemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu addendum (Perjanjian Tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikianlah Surat Pengikatan ini dibuat pada hari dan tanggal yang disebut pada awal perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK KEDUA**

[ ----- ]

**PIHAK PERTAMA**

[ ----- ]

**SAKSI-SAKSI:**

[ ----- ]

[ ----- ]

**LAMPIRAN**

Isi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

**Pasal 1255**

Syarat yang bertujuan tidak melakukan sesuatu yang idak mungkin terlaksana, tidak membuat yang digantungkan padanya, tak berdaya.

**Pasal 1265**

Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat ini tidak menanggihkan pemenuhan perikatan : hanyalah ia kewajiban si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

**Pasal 1267**

Pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

## LAMPIRAN 2 :

## CONTOH AKTA PPJB SEBAGAI SIMULASI PENELITIAN

## AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 1

Pada hari ini, **Selasa**, tanggal **20** ( dua puluh ) **Desember 2023** ( dua ribu dua puluh tiga ) Pukul 12.53 WIB ( dua belas lebih lima puluh tiga menit Waktu Indonesia Bagian Barat ).-----

Hadir dihadapan saya, **CHARIS IMRAATUS SHOLICHAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Jombang, dengan dihadiri Oleh para saksi yang akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang dikenal oleh saya, Notaris :

1. **Tuan A**, lahir di Surabaya, tanggal 07-08-1980 (tujuh Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Jombang, Dukuh Kupang Timur 15/24, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 009, Desa Pakis, Kecamatan Sawahan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Nomor : 3578064708800115, yang masa berlakunya sampai dengan SEUMUR HIDUP.-----

- Menurut keterangan Penghadap tersebut diatas dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga dikarenakan Obyek yang diperjanjikan dalam akta ini diperoleh berdasarkan Pewarisan, oleh karenanya sesuai dengan pasal 35 ayat 2 undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, Obyek yang diperjanjikan dalam akta ini termasuk harta bawaan dalam perkawinan.-----

- **Selanjutnya disebut Pihak Pertama;** -----  
sebagai PENJUAL. -----

2. **Tuan B**, lahir di Jombang, tanggal 22-05-1982 (dua puluh dua Mei seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabuoaten Jombang, Jalan Grend Ketintang Asri Kaveling 16, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Desa Karah, Kecamatan Jambangan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Provinsi

Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Nomor : 3517166205821113, yang masa berlakunya sampai dengan SEUMUR HIDUP.-----

- **Selanjutnya disebut Pihak Kedua;**-----
- 
- sebagai PEMBELI;-----
- Penghadap saya, Notaris mengetahui berdasarkan data identitas sebagaimana diuraikan diatas, telah diperlihatkan kepada saya, Notaris -----
- Para penghadap menerangkan lebih dahulu :-----
  - bahwa Pihak Pertama adalah pemilik/pemegang hak atas :-----
  - Sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43/Desa Mojongapit, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Kecamatan Jombang, Desa Mojongapit, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17-4-1997 (tujuh belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1736/1997, terdaftar atas nama : Tuan A ;-----
  - berikut segala sesuatu yang pada saat ini atau dikemudian hari dibangun/ditanam atau terdapat di atas tanah tersebut yang menurut sifat peruntukannya ataupun menurut peraturan-peraturan yang berlaku dipandang sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Joyudo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 02, Desa Mojongapit, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang. (untuk selanjutnya disebut Obyek Jual Beli);--
  - Bahwa keadaan Obyek Jual Beli berikut segala sesuatu yang melekat diatas Obyek Jual Beli tersebut telah diketahui dengan jelas oleh Pihak Kedua sehingga kedua belah pihak menganggap tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam akta ini. -----
  - Bahwa para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas yaitu Pihak Pertama bermaksud menjual dari tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat diatas tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua bersedia membelinya dari Pihak Pertama sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat diatas tanah tersebut, yang

keadaan tanah berikut bangunan tersebut telah diketahui dengan jelas oleh Pihak Kedua sehingga kedua belah pihak menganggap tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam Perjanjian ini dan dikarenakan adanya satu dan lain hal, maka para pihak belum dapat mengadakan jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana mestinya, sehingga para pihak setuju dan sepakat mengadakan perikatan jual beli dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----  
-----

-----**Pasal 1**-----

1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk menjual kepada Pihak Kedua, yang menerangkan-dengan ini menerima baik janji dan pengikatan diri dari Pihak Pertama tersebut, serta selanjutnya berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Pertama untuk membeli dari Pihak Pertama yakni atas :-----  
-----

- Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dalam : -----

- Sertipikat Hak Milik Nomor **43/Desa Mojongapit**, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Kecamatan Jombang, Desa Mojongapit, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17-4-1997 (tujuh belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1736/1997, terdaftar atas nama : **Tuan A** ; -----

- berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari terutama bangunan rumah tempat tinggal, setempat dikenal dengan sebagai bangunan/persil di Jalan Joyudo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 02, Desa Mojongapit, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang.-----

- Bangunan tersebut dilengkapi dengan :-----

- Fasilitas Listrik dari Sambungan Perusahaan Listrik Negara (PLN) sistem Pasca Bayar, dengan daya 900 W (sembilan ratus Watt).-----

- Air sumur bor.-----
- Menurut keterangan Pihak Pertama, sebelum ditandatanganinya akta ini tidak terdapat tunggakan-tunggakan atas tagihan-tagihan baik Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan tagihan-tagihan ataupun iuran-iuran lainnya yang menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Pertama.-----
- Apabila dikemudian hari ternyata timbul tagihan atas tunggakan tunggakan rekening-rekening tersebut untuk periode waktu sebelum ditandatanganinya Akta ini yang seharusnya menjadi kewajiban Pihak Pertama, maka tagihan-tagihan beserta denda dendanya tersebut tetap menjadi tanggung jawab Pihak Pertama.-----

2. Untuk jual beli tersebut para pihak telah sepakat untuk dilangsungkan dengan harga **Rp. 280.000.000, (dua ratus delapan puluh juta rupiah)**, dengan pembayaran yang telah disepakati dengan dua tahap oleh kedua belah pihak sebagai berikut : -----

- a) dibayar sebagai uang muka dengan uang tunai pada saat perjanjian ini ditanda tangani sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ).----- pihak pertama dengan ini menerangkan sejumlah uang tersebut dengan untuk penerimaan mana akta ini diberikan sebagai tanda penerimaan (kwitansi ) yang sah. -----
- b) sedangkan sisanya sebesar Rp 230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah ) akan dibayar paling lambat 2 bulan setelah pembayaran uang muka pada tanggal 20 ( dua puluh ) Februari 2023 ( dua ribu dua puluh tiga ).-

Apabila Pihak Kedua pada tanggal 20 ( dua puluh) Februari 2023 ( dua ribu dua puluh tiga ) belum bisa melunasi maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar Rp. 500.000,00 ( lima ratus ribu rupiah ) per hari dan Pihak Pertama memberi kesempatan kepada Pihak Kedua untuk melunasinya sampai dengan tanggal 31 ( tiga puluh satu ) Maret 2023 ( dua ribu dua puluh tiga ) dan apabila pada tanggal 31 ( tiga puluh satu ) Maret 2023 ( dua ribu dua puluh tiga ) tidak juga dilakukan pelunasan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama maka uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan

dipotong sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) untuk pihak pertama ( Penjual ) sedangkan sisanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua ( Pembeli ).-----  
-----

3. Apabila syarat-syarat dan ketentuan untuk dilakukannya jual beli dihadapan pejabat yang berwenang telah dipenuhi sedang pada saat tersebut Pihak Pertama berhalangan atau karena sebab apapun tidak dapat memberikan bantuannya dalam melakukan jual beli secara resmi dihadapan pejabat yang berwenang atas Obyek Jual Beli tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, maka dalam hal demikian Pihak Kedua berhak dan dengan ini telah diberi kuasa oleh Pihak Pertama dengan hak substitusi untuk bertindak mewakili Pihak Pertama dalam membuat dan mendandatangani akta jual beli yang dimaksud dan untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu agar tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Kedua berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan akta Kuasa Untuk Menjual dibuat terpisah dari akta ini, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, oleh Pihak Pertama untuk melakukan tindakan-tindakan atas Obyek Jual Beli tersebut, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan.-
4. Kuasa yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam akta ini yang dinyatakan dalam akta tersendiri tersebut merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari akta ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa tersebut maka akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara kedua belah pihak, oleh karenanya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena alasan apapun juga yang disebutkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .-----  
-----

----- **Pasal 2** -----

-  
Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua : -----

- a. bahwa obyek jual beli tersebut adalah milik Pihak Pertama, belum dijual/dipindahkan kepada pihak lain, tidak tersangkut suatu perkara, tidak dikenakan suatu sitaan.-----
- b. bahwa Pihak Kedua akan dapat memiliki obyek jual beli tersebut dengan aman dan bebas dari tuntutan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan berkenaan dengan hal-hal tersebut.-----

----- **Pasal 3** -----

- Terhitung pada saat dibayarnya lunas harga jual beli obyek jual beli tersebut, maka segala yang diperjanjikan dalam akta ini terhitung mulai hari pelunasan harga jual beli tersebut sudah ada dalam kekuasaan dan/atau menjadi hak dan kepunyaan Pihak Kedua dan oleh karena itu terhitung mulai hari pelunasan pula semua hasil dan keuntungan, semua hak dan resikonya sudah menjadi kepunyaan dan tanggungan Pihak Kedua.-----
- 
- Para Pihak sepakat bahwa sampai dengan terbayarnya lunas harga jual beli obyek jual beli tersebut, Pihak Kedua tidak akan menempati terlebih dahulu Obyek Jual Beli.-----
- Dengan dibuatnya pengikatan ini, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain, sehingga segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Pihak Pertama adalah tidak sah.-----

----- **Pasal 4** -----

-  
Pihak Kedua dengan ini menerangkan telah mengetahui dengan benar segala sesuatu mengenai yang diperjanjikan dengan akta ini yaitu dalam keadaan pada hari ini dan selanjutnya melepaskan segala hak untuk melakukan tuntutan dan gugatan jika dikemudian hari terdapat perbedaan batas dan luas terhadap yang diperjual belikan dalam akta ini.-----  
-----

----- **Pasal 5** -----

- Segala beban pajak-pajak dan biaya-biaya yaitu :-----
- a. Segala pajak yang berhubungan dengan tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam di atasnya tersebut sampai dengan diserahkannya objek jual beli tersebut kepada pihak kedua, dibayar seluruhnya oleh Pihak Pertama dan mulai hari tersebut dan seterusnya dipikul dan menjadi beban pihak kedua.-----
  - b. Pajak Penghasilan (PPH) atas penjualan tanah dan bangunan akan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama.-----
  - c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
  - d. Pembuatan Akta ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
  - e. Biaya Pembuatan akta Jual Beli dikemudian hari akan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.-----
  - f. Semua ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua akan dibayar oleh pihak kedua.-----

----- **Pasal 6** -----

Pembuatan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang berwenang akan dilaksanakan dikemudian hari oleh Pihak Kedua apabila syarat-syarat untuk dilakukannya jual beli dan balik nama telah terpenuhi, Akta Jual Beli mana dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk suatu jual beli, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian tersebut telah diketahui oleh para pihak.-----

----- **Pasal 7** -----

- Kedua belah pihak dilarang membatalkan perjanjian ini secara sepihak karena sebab/alasan apapun tanpa persetujuan tertulis dari salah satu pihak, apabila salah satu pihak berkeinginan untuk membatalkan perjanjian ini--maka harus merundingkan hal tersebut secara musyawarah mufakat serta untuk kepentingan kedua belah pihak.-----
- Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak dari akta ini akan tetapi berlaku terus dengan diteruskan oleh pihak yang menerima

hak dari masing-masing pihak dalam akta ini.-----  
-----

- Apabila terjadi pembatalan terhadap perjanjian ini maka :-----

1. Jika yang melakukan pembatalan Pihak Kedua, maka uang yang telah diterima Pihak Pertama dipotong dengan denda keterlambatan harus dikembalikan kepada Pihak Kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak terjadi kesepakatan pembatalan.-----  
-----

2. Jika yang melakukan pembatalan Pihak Pertama, maka seluruh uang yang telah diterima Pihak Pertama dikurangi denda kelalaian harus dikembalikan kepada Pihak Kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak terjadi kesepakatan pembatalan. -----

-Apabila perjanjian ini Batal, maka para pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----  
-----

#### **Pasal 8**

- Selama Akta Jual Beli belum ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pihak Pertama diwajibkan dan mengikatkan diri untuk apabila diperlukan melengkapi dan/atau menandatangani surat-surat yang diperlukan, satu dan lain untuk kepentingan Pihak Kedua atau siapapun yang ditunjuk oleh Pihak Kedua.-

- Pihak Pertama berkewajiban membantu Pihak Kedua bilamana masih diperlukan agar Obyek Jual Beli tersebut dapat dibalik nama keatas nama Pihak Kedua atau pihak lainnya yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk keperluan mana tidak ada kewajiban bagi Pihak Kedua untuk membayar ganti kerugian berupa apapun kepada Pihak Pertama.-----  
-----

#### **Pasal 9**

- Dalam hal terdapat satu atau lebih ketentuan dari Akta ini dinyatakan menjadi tidak berlaku atau tidak sah maupun tidak diperlukan lagi karena adanya

peraturan perundang undangan yang berlaku, maka terhadap keabsahan dan berlakunya ketentuan lain dalam Akta ini dan atau perjanjian tambahan lainnya dinyatakan tetap berlaku dan mengikat bagi para pihak.-----

- 
- Dalam hal terjadi beda tafsir dari pelaksanaan serta berkaitan dengan segala akibat yang terjadi dari Akta ini, para pihak sepakat diatur dan tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia. -----

-----**Pasal 10**-----

Tentang akta ini dengan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang.-----

-----**Pasal 11**-----

- Para Pihak menyatakan dengan ini adalah pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini dan menjamin sepenuhnya atas keabsahan dan tidak memalsukan data-data/berkas-berkas/keterangan- ----- keterangan demikian pula dengan barang/benda dan uang yang ternyata dalam akta ini perolehannya tidak melanggar hukum dan/atau mengakui kebenaran identitas Para Pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, oleh karenanya apabila dikemudian hari ada gugatan hukum yang timbul baik gugatan secara perdata maupun gugatan secara pidana, maka Para Pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, selanjutnya Para Pihak juga menyatakan dan menegaskan telah mengerti, memahami, membenarkan, menyetujui, mengakui serta menerima baik isi akta ini. Dan secara tegas menyatakan membebaskan Notaris serta saksi-saksi (pegawai Notaris) dari tuntutan/gugatan berupa apapun dari pihak manapun juga.-

-Dari segala sesuatu yang tersebut di akta ini, untuk menjadi bukti yang sah.-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Jombang, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :-----

1. **Nyonya Senja**, lahir di Surabaya, tanggal 24-04-1984 (dua puluh empat April seribu sembilan ratus delapan puluh empat), bertempat tinggal di Jombang,

Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 009, Desa Pandanwangi, Kecamatan Jombang, pemegang kartu tanda penduduk1234578789899-----

2.**Nyonya Mawar**, lahir di Surabaya, tanggal 13-01-1993 (tiga belas Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), bertempat tinggal di Kabupaten Jombang, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Kepanjen, Kecamatan Jombang. pemegang kartu tanda penduduk1234578789899-----

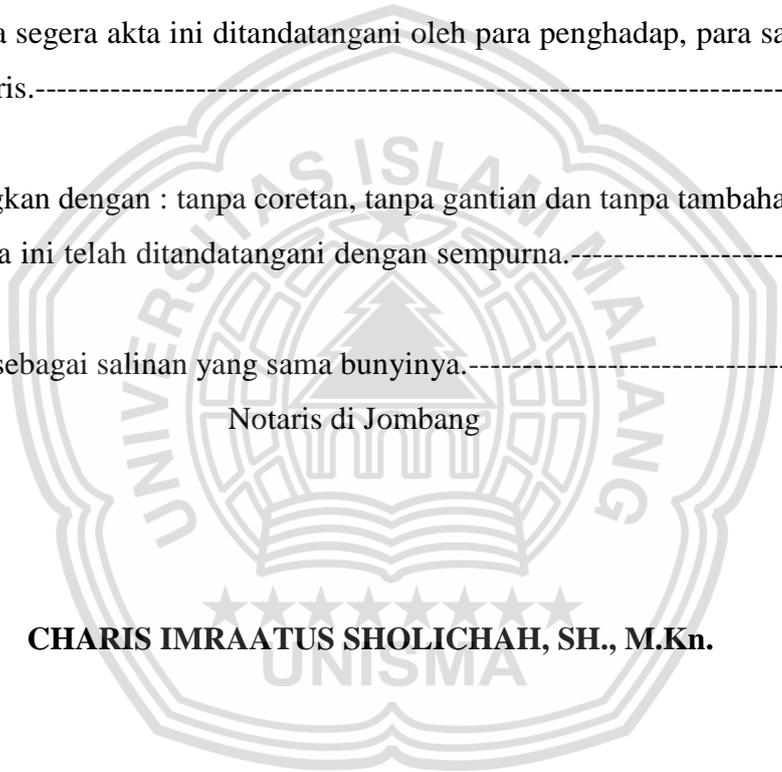
- Keduanya adalah pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.-----
- Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap, para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris.-----

-----

- Dilangsungkan dengan : tanpa coretan, tanpa gantian dan tanpa tambahan.-----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----
- 
- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

Notaris di Jombang

**CHARIS IMRAATUS SHOLICHAH, SH., M.Kn.**



## LAMPIRAN 3 :

**CONTOH AKTA KUASA UNTUK MENJUAL SEBAGAI SIMULASI  
PENELITIAN  
KUASA UNTUK MENJUAL**

**Nomor : 5**

Pada hari ini, **Selasa**, tanggal **20** ( dua puluh ) **Februari 2023** ( dua ribu dua puluh tiga ). Pukul 12.53 WIB ( dua belas lebih lima puluh tiga menit Waktu Indonesia Bagian Barat ).-----

Hadir dihadapan saya, **CHARIS IMRAATUS SHOLICHAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Jombang, dengan dihadiri Oleh para saksi yang akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang dikenal oleh saya, Notaris :

**1. Tuan A**, lahir di Surabaya, tanggal 07-08-1980 (tujuh Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Jombang, Dukuh Kupang Timur 15/24, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 009, Desa Pakis, Kecamatan Sawahan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Nomor : 3578064708800115, yang masa berlakunya sampai dengan Seumur Hidup.-----

- Menurut keterangan Penghadap tersebut diatas dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga dikarenakan Obyek yang diperjanjikan dalam akta ini diperoleh berdasarkan Pewarisan, oleh karenanya sesuai dengan pasal 35 ayat 2 undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, Obyek yang diperjanjikan dalam akta ini termasuk harta bawaan dalam perkawinan.-----

- Selanjutnya disebut **Pihak Pertama selaku Pemberi Kuasa**-----

-

- Para Penghadap saya, Notaris mengetahui berdasarkan data identitas sebagaimana diuraikan diatas, telah diperlihatkan kepada saya, Notaris -----

- Para Penghadap tersebut diatas menerangkan dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada : -----
- 2. **Tuan B**, lahir di Jombang, tanggal 22-05-1982 (dua puluh dua Mei seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabuoaten Jombang, Jalan Grend Ketintang Asri Kaveling 16, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Desa Karah, Kecamatan Jambangan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Nomor : 3517166205821113, yang masa berlakunya sampai dengan Seumur Hidup.-----
- Untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua selaku Penerima Kuasa**.-----  
-----Khusus : -----
- Untuk menjual atau dengan cara lain memindahkan/melepaskan kepada pihak lain atau kepada yang diberi kuasa sendiri dengan harga dan-syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian yang dipandang baik menurut pertimbangan yang diberi kuasa sendiri yaitu atas :-----
- Sebidang tanah berikut bangunan yang bediri diatasnya, sebagaimana tercantum dalam :-----
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 43/Desa 1736/1997, terdaftar atas nama : Tuan A Mojongapit, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jombang, Kecamatan Jombang, Desa Mojongapit, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17-4-1997 (tujuh belas April seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), -----  
-----
- berikut segala sesuatu yang pada saat ini atau dikemudian hari dibangun/ditanam atau terdapat di atas tanah tersebut yang menurut sifat peruntukannya ataupun menurut peraturan-peraturan yang berlaku dipandang sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Joyudo, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 02, Desa Mojongapit, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang.-----
- (untuk selanjutnya disebut Obyek);-----

- Untuk keperluan-keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak menghadap dimana perlu, memberikan keterangan dan laporan, membuat atau suruh membuat serta menandatangani akta atau surat-surat lainnya, menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembelinya, menerima uang hasil penjualannya, untuk itu memberikan kwitansinya dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dipandang baik dan berguna untuk mencapai maksud pemberian kuasa tersebut diatas dengan tidak ada satupun yang dikecualikan dan apabila untuk melakukan suatu tindakan tersebut dalam akta ini masih diperlukan kuasa yang lebih khusus lagi maka kuasa yang dimaksud kata demi kata dianggap telah termaktub dalam akta ini.-----

-----

- Para Penghadap menyatakan dengan ini adalah pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini dan menjamin sepenuhnya atas keabsahan dan tidak memalsukan data-data/berkas-berkas/keterangan-keterangan demikian pula dengan barang/benda dan uang yang ternyata dalam akta ini perolehannya tidak melanggar hukum dan/atau mengakui kebenaran identitas Para Penghadap sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, oleh karenanya apabila dikemudian hari ada gugatan hukum yang timbul baik gugatan secara perdata maupun gugatan secara pidana, maka Para Penghadap bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, selanjutnya Para Penghadap juga menyatakan dan menegaskan telah mengerti, memahami, membenarkan, menyetujui, mengakui serta menerima baik isi akta ini. Dan secara tegas menyatakan membebaskan Notaris serta saksi-saksi (pegawai Notaris) dari tuntutan/gugatan berupa apapun dari pihak manapun juga.-----

Turut pula menghadap dihadapan saya, Notaris, dengan dihadiri oleh saksi yang sama yaitu :-----

- **Tuan B** tersebut diatas.-----

- Penghadap **Tuan B**, menerangkan telah mengetahui seluruh isi akta ini, dan dengan ini menerima dengan baik segenap kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada yang diberi kuasa seperti yang dinyatakan dalam akta ini.-----

- Penghadap saya, Notaris mengetahui berdasarkan data identitas sebagaimana diuraikan diatas, telah diperlihatkan kepada saya, Notaris -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

- Dibuat dan diselesaikan di Jombang, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :-----  
-----

1. **Nyonya Senja**, lahir di Surabaya, tanggal 24-04-1984 (dua puluh empat April seribu sembilan ratus delapan puluh empat), bertempat tinggal di Jombang, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 009, Desa Pandanwangi, Kecamatan Jombang. pemegang kartu tanda penduduk1234578789899-----

2. **Nyonya Mawar**, lahir di Surabaya, tanggal 13-01-1993 (tiga belas Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), bertempat tinggal di Kabupaten Jombang, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 004, Kelurahan Kepanjen, Kecamatan Jombang. . pemegang kartu tanda penduduk1234578789899-----

- Keduanya adalah pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.-----

- Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap,para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris.-----  
-----

- Dilaksanakan dengan : tanpa coretan, tanpa gantian dan tanpa tambahan.-----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

Notaris di Jombang

**CHARIS IMRAATUS SHOLICHAH, SH., M.Kn.**

