

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK AKIBAT PEMBATALAN AKTA PPJB TANAH: STUDI DI KANTOR NOTARIS KOTA TANGERANG SELATAN****Adam Setiawan**

Universitas Pancasila

[adamsetiasamakawan13@gmail.com](mailto:adamsetiasamakawan13@gmail.com)**Fani Clarais Hungan**

Universitas Muhammadiyah Malang

[Clarafani02@gmail.com](mailto:Clarafani02@gmail.com)**Abstract**

*A Notary's practice is based on Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary. A Notary is a public official authorized to create authentic deeds, one of which is the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). The PPJB is a preliminary agreement that leads to the execution of a sale and purchase transaction. In practice, agreements do not always align with expectations and may need to be canceled. Article 1338 of the Civil Code states that agreements made by the parties act as laws that apply to those who create them. Therefore, further analysis is needed regarding the practice of canceling a PPJB agreement, as well as the legal protection and legal consequences for the parties involved in the cancellation of the PPJB deed at Notary Offices within the jurisdiction of South Tangerang City. This issue was analyzed using normative legal research methods. The findings show that Article 1338 of the Civil Code stipulates that agreements must be carried out in good faith. Based on this provision, any agreement by the parties to cancel a contract must be based on good faith, reflecting the mutual intention of the parties when the cancellation deed is made. Legal protection for both the seller and the buyer is outlined in the clauses of the Deed of Cancellation of the PPJB. Based on the content of the cancellation, all prior binding agreements in the original PPJB deed are nullified. The Deed of Cancellation of the PPJB serves as a binding law for the parties, adhering to the principle of good faith, and constitutes the legal consequence of the canceled PPJB due to the emergence of new provisions that must be agreed upon and implemented by the parties.*

**Keywords: Legal Protection, Notary, Agreement, PPJB Agreement.****Abstrak**

Notaris dalam prakteknya didasarkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris Merupakan Pejabat Umum dalam pembuatan akta otentik, diantara produknya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian awal untuk akan terlaksananya Jual Beli. Dalam praktiknya, perjanjian tidak selalu sesuai dengan harapan dan harus dibatalkan. Sedangkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum perdata menjelaskan bahwa Perjanjian yang dibuat bagi para pihak merupakan undang-undang yang berlaku bagi pembuatnya. Oleh karena itu, perlu dianalisis lebih lanjut mengenai bagaimanakah praktek terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dan bagaimana perlindungan hukum serta akibat hukum bagi para pihak yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang batal di Kantor Notaris wilayah kerja Kota Tangerang Selatan. Permasalahan tersebut dianalisis dengan metode penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan bahwasannya perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, setiap hal yang disepakati oleh para pihak untuk membatalkan perjanjian berlandaskan atas itikad baik, sesuai dengan kehendak masing-masing pihak pada saat perjanjian pembatalan akta tersebut dibuat. Perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli tercantum dalam klausula Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, atas dasar isi pembatalan tersebut, maka batalnya segala perjanjian pengikatan dalam akta PPJB sebelumnya. Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terbit merupakan bentuk Undang-Undang bagi para pihak dan merupakan akta yang sesuai dengan asas itikad serta merupakan akibat hukum dari batalnya Akta

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan timbulnya aturan baru yang harus disepakati dan dilaksanakan bagi para pihak.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum, Notaris, Perjanjian PPJB.

## I. PENDAHULUAN

UUPA pasal 4 ayat (1) adalah bahwa tanah adalah suatu alas bumi, dan segala hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi sehingga terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>1</sup> Mengingat terdapat nilai ekonomis dalam hal pertanahan, maka tanah dalam hal ini dapat di perjual belikan. jual beli diartikan berdasarkan peraturan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata merupakan perbuatan dimana para pihak dengan pihak yang lain saling mengikatkan diri untuk memberikan kepunyaan yang dimiliki kepada pihak satunya dan saling berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>2</sup>

Ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwasannya peralihan maupun perubahan hak tanah haruslah didasarkan oleh akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, seorang pejabat umum penugasannya ditunjuk oleh pemerintah. Hal ini disebabkan oleh persyaratan materil dan formil yang telah ditentukan melalui peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah atau disebut Akta PPJB yang dibuat sering dibuat dihadapan

notaris, sehingga, Akta Pengikatan Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB merupakan tahapan awal untuk proses transaksi jual beli tanah, dimana para pihak saling berjanji dan mengikatkan diri untuk melaksanakan transaksi jual beli di masa mendatang, serta bersedia menerima segala akibat hukum yang tercantum dalam akta PPJB tersebut. Pada dasarnya, PPJB merupakan dokumen awal yang bersifat dibawah tangan atau dapat dikatakan tidak otentik, karena hanya dibuat oleh para pihak yang terlibat, hanya para pihak yang bersangkutan, tanpa melibatkan notaris atau PPAT. Jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat di hadapan notaris atau PPAT, maka dokumen tersebut menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan hukum lebih kuat.

Secara prinsip, Akta Perjanjian Jual Beli dibuat karena terdapat kondisi tertentu yang menghalangi pelaksanaan jual beli secara langsung. Namun, dengan itikad baik dan keinginan untuk merealisasikan transaksi tersebut, para pihak sepakat untuk melakukan pengikatan sebagai bentuk komitmen awal. Perjanjian Pengikatan Jual Beli terjadi dan alasan Para Pihak tidak melangsungkan jual beli, serta langsung ditindaklanjuti untuk

<sup>1</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Reka Cipta, 2020). hlm. 11

<sup>2</sup> Napitupulu, Diana RW, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: UKI Prrss, 2023), hlm. 150.  
*Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol. 13, No. 02, July, 2025*

pengurusan administrasi lanjutan, seperti pelaksanaan balik nama sertipikat. Hal tersebut memiliki alasan sendiri, seperti hal-hal :

1. Pembayaran yang belum lunas.
2. Administrasi surat belum lengkap.
3. Obyek tanah belum dapat dikuasai oleh pihak pembeli dikarenakan suatu sebab.
4. Obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak atas besaran yang ditentukan.<sup>3</sup>

Meski demikian, tidak menutup kemungkinan terdapat alasan lain yang mendasari dibuatnya PPJB sebelum proses jual beli selesai dilakukan. Ketentuan mengenai perjanjian telah tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut adalah syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. kesepakatan antara para pihak.
2. Para pihak yang cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian.
3. Adanya suatu hal yang diperjanjikan.
4. Perjanjian tersebut berlandaskan suatu sebab yang halal atau tidak melawan hukum.<sup>4</sup>

Pada praktiknya, perjanjian dalam pelaksanaannya tidak selalu sesuai dengan harapan. Ada kondisi tertentu di mana perjanjian tidak dapat dijalankan dan harus

dibatalkan, baik atas kehendak para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan. Hal ini menarik penulis untuk mengkaji lebih dalam, dikarenakan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan peristiwa hukum awal sebelum dilaksanakannya peralihan hak. Dikarenakan PPJB merupakan bentuk perikatan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat hak serta kewajiban yang telah disepakai dalam akta pengikatan tersebut, maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli memiliki potensi dapat dibatalkan, baik oleh para pihak, atau atas inisiatif salah satu pihak, kesepakatan bersama, maupun melalui putusan pengadilan. Pembatalan akta PPJB yang dibuat otentik menyebabkan konsekuensi hukum yang pasti.

Studi ini akan meneliti sebuah kasus yang terjadi di salah satu kantor notaris di wilayah Kota Tangerang Selatan, terkait pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pada kasus tersebut, Pihak yang bersangkutan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berlokasi di kantor Notaris. Pihak yang terlibat yaitu calon penjual yang merupakan ahli waris atas tanah di Kota Tangerang Selatan dan calon pembeli yang sepakat untuk melakukan pembayaran secara bertahap.

---

<sup>3</sup> Ardiyansah. "Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat Dibuat Di hadapan Notaris." *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2023. Hlm. 38.

<sup>4</sup> Kumalasari, Devi, and Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata." *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 2022. hlm. 10

Namun, pihak pembeli dalam pelaksanaannya, pembayaran yang harusnya dilaksanakan sesuai kesepakatan tidak sesuai atas kesepakatan. Pada kasus tersebut, kantor notaris dan PPAT bertindak sebagai pihak ketiga yang memberikan perlindungan hukum untuk para pihak yang saling terkait pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pada Hukum perjanjian Indonesia yang dimana telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, beberapa alasan dalam pembatalan Perjanjian. Alasan itu dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Persyaratan formil untuk perjanjian tidak dapat terpenuhi atas yang telah ditetapkan oleh undang-undang, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Syarat sahnya perjanjian tidak dapat terpenuhi, sehingga berakibat:
  - a. Perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum, maupun
  - b. Perjanjian tersebut dapat dibatalkan.
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.
4. Atas dasar Action Paulina Pembatalan oleh pihak ketiga.
5. Dibatalkannya oleh pihak yang diberi keewenangan oleh Undang-Undang.<sup>5</sup>

Secara aturan, Notaris dalam menjalankan profesinya berfungsi sebagai

lembaga yang melalui akta-akta yang dibuatnya menghasilkan beberapa alat pembuktian tertulis yang memiliki sifat otentik. Makna yang harus diperhatikan dari profesi Notaris adalah bahwa Notaris, berdasarkan ketentuan undangundang, diberikan kewenangan untuk menciptakan alat pembuktian yang memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat mutlak, dalam arti bahwa setiap hal yang tercantum dalam akta otentik dianggap sebagai kebenaran<sup>6</sup>.

Penelitian dilaksanakan pada salah satu kantor notaris di wilayah kerja Kota Tangerang Selatan dengan tujuan untuk menganalisa dan memahami kasus pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pernah terjadi sebelumnya di kantor tersebut, termasuk dampak hukum yang tercipta akibat pembatalan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Subekti mendefinisikan bahwa perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sementara pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Subekti menjelaskan bahwa beberapa kejadian di mana salah satu pihak membuat janji kepada pihak lain, atau di mana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, merupakan suatu perjanjian. Pasal 1313 Kitab

<sup>5</sup> Sunanda, Budi, Amiruddin A. Wahab, dan Muzakir Abubakar. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri." *Jurnal Ilmu Hukum* ISSN 2302.0180,2013,hlm. 115

<sup>6</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press, 1982), hlm. 9

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih.

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan, namun perikatan tidak hanya dapat timbul akibat perjanjian, melainkan juga dapat disebabkan oleh hal lain, seperti ketentuan yang diatur dalam undang-undang.<sup>7</sup> Suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, yaitu bebas untuk mengadakan perjanjian dengan pihak mana pun, bebas untuk menentukan bentuk dan syarat-syarat syaratnya, serta bebas untuk memilih apakah perjanjian tersebut akan dibuat secara tertulis atau tidak tertulis.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal ini mencerminkan asas kebebasan berkontrak, yang berarti setiap orang berhak untuk mengadakan perjanjian dengan bentuk, isi, dan tujuan yang mereka pilih, serta perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya seperti halnya suatu undang-undang. Berdasarkan asas ini, masyarakat diizinkan untuk membuat perjanjian yang

berisi apa saja dan perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang sepakat.

Purwanto menjelaskan bahwa pada dasarnya asas *pacta sunt servanda* berimplikasi terhadap kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sehingga asas ini dapat dianggap sebagai asas yang bersifat sakral dalam perjanjian, penekanan pada kebebasan berkontrak yang dikenal dengan prinsip otonomi. Dalam hukum positif, khususnya dalam KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*), asas *pacta sunt servanda* diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2), yang menyatakan bahwa:<sup>8</sup>

1. Segala persetujuan yang dibuat berdasarkan dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.
2. Segala Persetujuan tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau atas dasar alasan yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>9</sup>

Hubungan hukum yang timbul akibat kesepakatan antara individu mengenai tanah, rumah, atau objek lainnya, harus mematuhi peraturan yang berlaku bagi notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terutama berlaku apabila objek yang menjadi subjek perjanjian tersebut sudah memiliki status yang

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian Cet 19*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 10

<sup>8</sup> Harry Purwanto, "Keberadaan asas *Pacta Sunt Servanda* dalam perjanjian internasional". *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 21.1, 2009. Hlm.155

<sup>9</sup> Jamil, Khoiril, and R. Nury & Rumawi, "Implikasi asas *pacta sunt servanda* pada keadaan memaksa (*force majeure*) dalam hukum perjanjian Indonesia", *Jurnal Kertha Semaya* 8.7,2020. hlm. 1054.

jelas, seperti sertifikat hak milik atau hak guna bangunan. Dalam hal ini, perjanjian tersebut wajib dibuat di hadapan PPAT yang ditunjuk.

Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, serta peraturan pemerintah yang relevan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Oleh karena itu, setiap perjanjian yang melibatkan individu atau badan hukum harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari penyimpangan dari peraturan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris berfungsi sebagai pihak ketiga yang memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Dalam pembuatan akta, notaris bertindak secara independen dan dapat menjaga kepentingan semua pihak dengan objektivitas. Kehadiran notaris memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli mendapatkan bantuan hukum dalam merumuskan ketentuan-ketentuan yang akan tercantum dalam akta tersebut.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, penulis tertarik untuk melakukan eksplorasi lebih mendalam mengenai batalnya pengikatan jual beli tanah, mengingat tingginya jumlah pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah. Fokus ketertarikan ini adalah pada aspek

hukum yang timbul akibat batalnya pengikatan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Notaris. Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan diatas berikut adalah hal-hal yang akan menjadi rumusan masalah untuk dijelaskan lebih lanjut melalui penelitian ini :

1. Bagaimanakah Praktek terjadinya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang batal ditinjau pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Kantor Notaris Wilayah Kerja Kota Tangerang Selatan?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang mendalam dan terperinci untuk memahami fenomena atau kasus tertentu yang penulisan gunakan dalam melakukan penelitian ini. tujuannya untuk, Memahami secara mendalam fenomena atau kasus terkait dengan Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli yang dilakukan pada salah satu Kantor Notaris di Wilayah Kerja Kota Tangerang Selatan. serta Menggali informasi yang kaya dan terperinci dan Menganalisis konteks dan kompleksitas terkait dengan Pembatalan Akta Perjanjian Tersebut.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Praktek Terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini didasarkan pada klausul batal yang telah disepakati bersama oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Alasan-alasan yang menjadi dasar pembatalan telah tercantum secara rinci dalam akta pembatalan, sehingga memberikan landasan hukum yang kuat bagi pembatalan perjanjian<sup>10</sup>.

Namun pada kenyataannya, akta pembatalan hanya menjelaskan bahwa terjadinya pembatalan dikarenakan telah terjadi kesepakatan para pihak untuk membatalkan. Dalam akta perjanjian, para pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, yang dikenal sebagai prestasi, yang meliputi memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>11</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli umumnya meliputi pelaksanaan kewajiban di mana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pihak pembeli, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati untuk hak atas tanah tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat terlaksana atas persetujuan pihak yang bersangkutan untuk tujuan mengikat objek yang diperjualbelikan agar tidak dijual kepada pihak lain. Selama dasar hukum pembuatan Perjanjian Jual Beli memiliki kekuatan hukum yang sesuai peraturan perundang-undangan<sup>12</sup>. Apabila salah satu pihak gagal untuk memenuhi kewajibannya, hal ini disebut sebagai wanprestasi.

Wanprestasi merupakan suatu kondisi di mana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, atau dalam hal pernyataan kelalaian tidak disampaikan kepada pihak lainnya dan tidak dipatuhi, maka pihak yang lalai tersebut dianggap tidak memenuhi kewajibannya.<sup>13</sup> Kegagalan dalam melaksanakan kewajiban dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Sebagai akibat dari kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan, pihak yang tidak memenuhi kewajibannya akan menghadapi konsekuensi berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi atau dapat dikenakan tuntutan hukum oleh pihak yang dirugikan. Prestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merujuk pada perbuatan yang

<sup>10</sup> T. Baswedan, *"Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris"*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm.80.

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 68

<sup>12</sup> Deni, Fitra, dan Dara Fauziah. *"Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tindak Pidana Penipuan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli."* Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's Vol.5, No.1, 2023.Hlm 39-60.

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzama, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm.18

dilakukan oleh seorang pihak dalam bentuk penyerahan barang, pelaksanaan suatu kewajiban, atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu.

Seseorang dianggap melakukan wanprestasi apabila:

- Melakukan tindakan yang seharusnya dapat dilakukan tetapi tidak dilaksanakan.
- Melaksanakan tindakan yang telah disepakati tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan.
- Terlambat dalam melaksanakan tindakan yang telah disepakati.
- Melakukan tindakan yang dilarang oleh kontrak.

Akibat dari wanprestasi dapat berupa pemberian sanksi seperti kewajiban untuk mengganti kerugian, menanggung biaya perkara, pengalihan risiko, serta pembatalan kontrak.<sup>14</sup>

Dalam praktik peralihan hak di masyarakat yang menggunakan akta Notaris, tidak selalu berjalan tanpa hambatan. Terkadang terjadi pembatalan, baik atas permintaan para pihak sendiri, seperti dalam akta PPJB dengan pembayaran secara angsuran yang mencantumkan syarat batal demi hukum. Artinya, apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat tertentu, maka akta tersebut batal demi hukum beserta segala

akibat hukum yang timbul. Hal ini tidak bertentangan dengan syarat objektif, karena para pihak secara bersama-sama menentukan syarat batal demi hukumnya.<sup>15</sup>

Apabila suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, mereka dapat kembali kepada Notaris untuk membuat akta pembatalan. Setelah akta dibatalkan, akta tersebut tidak lagi mengikat para pihak, dan mereka bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul dari pembatalan tersebut. Namun, jika para pihak tidak sepakat untuk membatalkan akta atau terjadi sengketa di antara mereka, salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta tersebut agar tidak lagi mengikat.

Pada praktek yang terjadi di Kantor Notaris ENY WIDIYATI,SH, pembatalan akta terjadi dikarenakan pihak Kedua yang wanprestasi, atau tidak memenuhi prestasinya dalam menjalankan perjanjian tersebut<sup>16</sup>. Apabila terjadi wanprestasi, hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak pertama sebagai penjual, karena pihak pertama tidak menerima prestasi yang telah disepakati oleh pihak kedua. Pihak kedua tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

<sup>14</sup> Nurlaila Isima dan Syahrul Mubarak Subeitan, "Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya.", *Journal of Islamic Economics Law* 1.2, 2021, hlm.104.

<sup>15</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 80

<sup>16</sup> Eny Widiyati, Wawancara Notaris Kota Tangerang Selatan dengan penulis, 24 Oktober 2024.

Dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 2 merupakan klausula pokok-pokok prestasi yang akan dilaksanakan perjanjian jual beli bagi para pihak dan berisi tentang kewajiban bagi para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan itikad baiknya meminta notaris untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Notaris mengeluarkan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di setujui oleh Pihak Pertama maupun Pihak kedua.<sup>17</sup>

Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu kejadian di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk melakukan suatu tindakan. Pihak Pertama dan Pihak Kedua melakukan pembatalan akta Perjanjian Jual Beli dengan tujuan untuk mengikat diri agar tidak terikat lagi dalam Perjanjian Jual Beli yang telah mereka buat sebelumnya. Pihak Kedua melaksanakan Pertanggungjawabannya atas ketidakmampuannya melaksanakan prestasi yang telah disepakati bersedia membuat akta pembatalan perjanjian jual beli dan menanggung tanggungjawab hukum yang telah diperjanjikan sebelumnya. Notaris dalam hal ini telah melaksanakan bentuk pertanggungjawabannya sebagai pejabat umum, seperti yang disebutkan Mulyosydarmo dalam pernyataannya bahwa

Pertanggungjawaban dibagi dalam dua aspek, yaitu adanya aspek Internal dimana pertanggungjawaban terwujud melalui bentuk laporan pelaksanaan kekuasaan yang diberikan pemimpin dalam suatu instansi. Aspek Eksternal, yaitu pertanggungjawaban kepada pihak ketiga, jika pada suatu tindakan menimbulkan suatu kerugian kepada pihak ketiga atau dengan kata lain berupa tanggung gugat atas kerugian yang timbul kepada pihak lain atas tindakan jabatan yang diperbuat.<sup>18</sup>

Notaris sebagai pejabat umum memberikan pertanggungjawabannya untuk aspek internal telah diatur dalam pasal 61 Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 diubah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 melaksanakan dan telah melaporkan Akta Perjanjian Jual Beli yang bernomor kepada Majelis Pengawas Daerah. Notaris dalam hal pelaporan akta paling lambat selama 15 (limabelas) hari dari bulan berikutnya setelah bulan yang dilaporkan<sup>19</sup>. Notaris, sebagai pejabat publik yang ditunjuk oleh negara dalam urusan perdata dan pembuatan akta otentik, menjalankan fungsinya untuk memberikan kepastian hukum terkait penerbitan akta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Notaris juga dalam hal memberikan kepastian hukum dan dalam kewenangannya yang diatur dalam Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 diubah

<sup>17</sup> Eny Widiyati, Wawancara Notaris Kota Tangerang Selatan dengan penulis, 24 Oktober 2024.

<sup>18</sup> Sirait, Manan Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, dan Desak Gde Dwi Arini, "Asas Itikad Baik

dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." Jurnal Analogi Hukum 2.2, 2020. hlm. 10.

<sup>19</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pasal 15 Ayat (1) menyatakan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perjanjian, kuasa, pernyataan atau keputusan yang diminta oleh pihak yang berkepentingan, selama akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang maupun aturan lainnya serta norma kesusilaan ataupun norma yang lain.<sup>20</sup> Akta pembatalan yang notaris buat merupakan akta otentik yang merupakan permintaan pembatalan dari pihak yang saling terikat sebelumnya dan merupakan permintaan pihak yang saling terikat itu sendiri. Hal ini juga merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Dalam hal ini, notaris memberikan pertanggungjawaban untuk aspek eksternal sebagai pihak ketiga yang melindungi kerugian yang timbul atas tidak berjalannya prestasi dari pihak pertama ataupun pihak kedua.

Menurut Subekti, itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian (*Performance Of Contract*) dapat dipahami sebagai kepatutan, yang berarti penilaian yang baik terhadap tindakan masing-masing pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Pasal 1338 menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat

disimpulkan bahwa setiap hal yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan prestasi yang tercantum dalam perjanjian dan dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak masing-masing pihak pada saat perjanjian tersebut dibuat, termasuk apabila perjanjian tersebut disepakati untuk dihentikan.<sup>21</sup>

### **3.2 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Batal Ditinjau Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Di Kantor Notaris Wilayah Kerja Kota Tangerang Selatan.**

Bentuk Perlindungan Hukum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB biasanya dirumuskan oleh Pihak pertama atau Penjual. Isi dari PPJB tersebut merupakan persyaratan yang biasanya dimintakan oleh calon penjual. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, calon penjual dapat meminta calon pembeli untuk melakukan pembayaran dalam jangka waktu tertentu, dengan ketentuan bahwa terdapat syarat batal dan sanksi bagi keterlambatan pembayaran. Namun, terdapat beberapa situasi di mana syarat ditetapkan bahwa jika calon pembeli tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam akta perjanjian, maka hak

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Sianipar, William H. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum

*Perdata.*" JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana Vol. 3 No. 2, 2021, hlm. 405.

atas tanah tersebut akan menjadi batal. Umumnya, pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan, kecuali jika pembeli mengajukan permohonan pengecualian. Isi perjanjian tersebut merupakan salah satu sanksi yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.<sup>22</sup>

Perlindungan hukum terhadap calon pembeli berbeda dengan calon penjual. Persyaratan yang diberikan kepada calon penjual dari calon pembeli adalah sebuah kuasa yang diberikan kepada calon penjual terhadap calon pembeli yang tidak dapat ditarik Kembali. Tujuan dari hal tersebut adalah agar apabila penjual gagal memenuhi prestasinya, pihak pembeli berhak untuk menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perlindungan hukum yang bersifat final akan diberikan apabila seluruh persyaratan untuk pelaksanaan jual beli telah dipenuhi, sehingga pihak pembeli berhak melakukan pemindahan hak atas tanah kepada dirinya sendiri, meskipun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan sah perjanjian jika telah memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan bertindak untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya objek atau suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang hal.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa dua syarat pertama disebut sebagai syarat subjektif, karena berkaitan dengan individu atau pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sedangkan dua syarat berikutnya disebut sebagai syarat objektif, karena berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Implikasi hukum yang timbul jika salah satu syarat yang disebutkan diatas tidak terpenuhi baik syarat subjektif maupun objektif adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

Batal demi hukum terjadi apabila syarat subjektif dan objektif tidak dapat dipenuhi. Dalam hal ini, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak ada ikatan hukum antara para pihak. Akibatnya, tidak ada dasar bagi pihak-pihak terkait untuk menuntut hak dan kewajiban di hadapan hakim (*Null and Void*). Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Pihak yang berhak meminta pembatalan adalah pihak yang tidak

---

<sup>22</sup> Hasibuan, Herlina. "Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan ke Pengadilan (Studi Putusan MA

No.3703.K/Pdt/2016)." Jurnal Perspektif Hukum Vol. 2.No. 1, 2021, 122.

cakap. Perjanjian semacam ini disebut sebagai *voidable* atau *vernietigbaar*.<sup>23</sup>

Notaris memiliki tugas yaitu untuk mengatur secara tertulis dan keotentikan hubungan hukum para pihak untuk mencari kata mufakat melalui jasa notaris.<sup>24</sup> Notaris dalam hal pembuatan akta otentik diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut berupa :

1. Membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian, serta ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
2. Menjamin kepastiann tanggal pembuatan akta.
3. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.<sup>25</sup>

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam melaksanakan tugasnya adalah sebagai berikut:

1. Notaris berkewajiban untuk menghasilkan akta yang memenuhi standar kualitas, yang berarti akta yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mencerminkan kehendak para pihak yang terlibat secara sah. Selain itu, Notaris juga harus memberikan penjelasan kepada pihak-pihak yang

berkepentingan mengenai kebenaran isi dan prosedur yang diikuti dalam pembuatan akta tersebut.

2. Notaris diwajibkan untuk melakukan pembuatan akta dengan cara yang tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini berarti bahwa akta yang disusun harus mencerminkan kehendak hukum serta memenuhi permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan sesuai dengan jabatan yang diembannya.
3. Dampak positif dari akta Notaris adalah diakui oleh semua pihak sebagai bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Untuk mencapai kepastian dan perlindungan hukum, penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris harus dilakukan sesuai dengan pedoman yang ada. Dengan terjalinnya hubungan yang baik dan saling pengertian antara Notaris dan pihak-pihak terkait, pelanggaran hukum dapat dihindari. Dalam pandangan penulis, langkah yang harus diambil untuk mengatasi kendala dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas Notaris sebagai subjek hukum, yang juga mendukung hak dan kewajiban serta berperan sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia, adalah dengan

---

<sup>23</sup> Agustian, Abel. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Kondominium Akibat Wanprestasi." *Recital Review* Vol 2. No. 2, 2020. hlm. 22.

<sup>24</sup> 7 Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 37.

<sup>25</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris

mematuhi kewajiban dan menghindari larangan yang telah ditetapkan. Kewajiban dan larangan ini diatur dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, khususnya dalam Pasal 16 ayat (1), ayat (2), ayat (3), serta Pasal 17, dan juga dalam Kode Etik Notaris yang mencakup Pasal 3 dan Pasal 4. Notaris berperan sebagai pelayan masyarakat dalam bidang perdata, terutama dalam pembuatan akta otentik. Akta yang dihasilkan harus dapat dipertanggungjawabkan keotentikannya dan mencerminkan kebenaran formal sesuai dengan informasi yang diberikan oleh para pihak kepada Notaris. Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, yang selanjutnya disebut akta otentik, harus disusun sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang ini. Keabsahan suatu perjanjian dituangkan dalam akta Notaris, dengan ketentuan bahwa syarat subjektif dicantumkan pada bagian awal akta, sedangkan syarat objektif dituangkan dalam isi akta sebagai pokok perjanjian. Isi akta ini merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur kebebasan berkontrak, memberikan jaminan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak terhadap

perjanjian yang telah mereka sepakati. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut berlaku tidak hanya pada saat perjanjian ditandatangani dan dilaksanakan, tetapi juga mencakup tahapan sebelum perjanjian tersebut ditandatangani.<sup>26</sup>

Asas kepastian hukum dapat dimaknakan sebagai suatu keadaan dimana hukum telah pasti dan konkret serta kuat bagi apa yang telah dilakukan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi pencari keadilan (*yustitabel*) terhadap tindakan sewenang-sewenang. Dengan demikian berarti bahwa individu akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>27</sup>

Kebebasan berkontrak dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa setiap subjek hukum memiliki hak untuk membuat perjanjian dengan isi yang bebas. Negara memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur isi perjanjian mereka sesuai dengan kehendak mereka, sehingga asas kebebasan berkontrak memberikan hak bagi subjek hukum untuk bebas dalam menyusun dan menetapkan

<sup>26</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), hlm. 50.

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993). hlm. 49.

perjanjian.<sup>28</sup> Adanya kebebasan yang dimiliki oleh para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka manfaat yang mereka miliki akan semakin banyak. Hal ini dapat dilihat dalam kontrak atau akta notaris yang dimana dalam klausula-klausula perjanjian sebenarnya belum ada pengaturannya dalam perundang-undangan nasional.<sup>29</sup>

Mengacu pada teori yang dikemukakan oleh Schoordijk, kekuatan mengikat suatu perjanjian harus didasarkan pada kepercayaan yang timbul atau dibangun pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut berfokus pada perilaku faktual yang spesifik dari pihak tersebut. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum mencakup perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan atas hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum, yang didasarkan pada ketentuan umum yang ditetapkan oleh otoritas atau peraturan perundang-undangan yang memberikan perlindungan terhadap aspek-aspek lainnya. Phiilipus M. Hadjon menyatakan juga bahwa Indonesia merupakan negara hukum yang sesuai dengan Pancasila harus memberikan perlindungan hukum kepada warga negara selaras dengan pancasila sila ke 2 (dua) kemanusiaan yang adil dan beradab.<sup>30</sup> Sila kedua tersebut memiliki makna bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan

negara yang memperhatikan Hak Asasi Manusia (HAM) sehingga negara memberikan perlindungan hukum terhadap semua warga negaranya tanpa terkecuali dan memastikan hak-hak serta keadilan yang tidak memihak.

Perlindungan hukum bagi semua pihak akan terwujud apabila setiap pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang sah. Dalam konteks ini, notaris sebagai pejabat publik dan pihak ketiga berperan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dengan mengambil langkah-langkah preventif. Menurut Muchsin, perlindungan hukum ini merupakan langkah yang diambil oleh pemerintah, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Notaris ENY WIDIYATI, SH., dengan tujuan untuk menghindari terjadinya pelanggaran lebih lanjut.

Peran notaris sebagai pejabat umum mengeluarkan akta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena adanya wanprestasi dari pihak kedua. Isi dari pembatalan akta tersebut adalah batalnya segala perjanjian pengikatan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang sebelumnya. Langkah tersebut pula merupakan prinsip ketidak berpihakan notaris

<sup>28</sup> Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia.", *Jurnal Ilmiah Pendidikan, Sejarah dan Sosial Budaya* ", Vol. 10, No. 3, 2009, hlm. 232.

<sup>29</sup> Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, (Jakarta: Edisi Revisi, Rineka Cipta, 2003), hlm. 32

<sup>30</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 9.

dan netralitas notaris itu sendiri dalam melaksanakan jabatannya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan Notaris merupakan akta yang dapat dipertanggung jawabkan dimata hukum. Hal tersebut tidak lepas kaitannya atas dasar klausula yang dilekatkan dalam isi akta tersebut. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki sejumlah karakteristik yang terdapat dalam setiap pasal yang tertulis, di mana setiap pasal tersebut saling berhubungan dan mengikat satu sama lain. Pasal 38 Undang-undang tentang jabatan notaris mengatur bahwa pembuatan akta harus mencakup hal-hal berikut:

1. Awal Akta / Kepala Akta :
  - a. Judul akta
  - b. Nomor Akta
  - c. Waktu, Hari, Tanggal, Bulan, dan Tahun
  - d. Nama Lengkap dan Tempat Kedudukan Notaris.
2. Badan Akta
  - a. Nama Lengkap
  - b. Tempat Tanggal Lahir
  - c. Kewarganeraan
  - d. Jabatan
  - e. Kedudukan
  - f. Alamat tempat tinggal para penghadap atau wakilnya.

Isi Akta mencerminkan perjanjian dan keinginan dari para pihak yang saling mengikat; mencakup nama lengkap para pemohon serta tempat dan tanggal lahir,

pekerjaan, kedudukan, dan alamat tempat tinggal dari setiap saksi pengenal.

3. Akhir atau penutup Akta Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7).

- a. Penjelasan mengenai proses penandatanganan serta lokasi penandatanganan atau penerjemahan Akta, apabila diperlukan.
- b. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta.
- c. Penjelasan mengenai tidak adanya perubahan yang dilakukan dalam pembuatan Akta, atau jika ada perubahan, akan dijelaskan mengenai jenis perubahan tersebut, yang dapat meliputi penambahan, penghapusan, atau penggantian, beserta jumlah perubahan yang terjadi.

Ketika para pihak telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka dapat dipastikan Akta tersebut berisi undang-undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak tersebut. Namun dalam prakteknya, tidak semua pihak dapat memenuhi prestasinya dalam menjalankan perjanjian. Hal tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian di pihak yang lain. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, terdapat klausula Asuransi. Klausula Asuransi berfungsi untuk

menjaga hak dan kewajiban bagi pihak pertama maupun pihak kedua, dan menjadi perlindungan hukum bagi para pihak jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian. Jika Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli batal, maka isi dalam kalusula asuransi tersebut menjadi akibat hukum yang harus dilaksanakan bagi para 71 pihak, baik yang menjalankan prestasi maupun yang wanprestasi.

### **3.3 Akibat Hukum Dari Terjadinya Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.**

Batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menciptakan akibat hukum yaitu :

1. Batalnya peralihan hak dari objek tersebut.
2. Pihak Kedua atau Pembeli tidak diperbolehkan menarik uangnya kembali yang telah diberikan kepada Pihak Pertama atau Penjual.
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditarik kembali dan dinyatakan batal demi hukum.<sup>31</sup>

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli perlu dilakukan apabila para pihak tidak dapat meneruskan Perjanjian Jual Beli karena tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kecakapan.

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilaksanakan dengan mengeluarkan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebelumnya di tarik kembali. Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menerangkan bahwa diantara mereka tidak diadakan perhitungan dalam bentuk apapun sehingga antara pihak pertama dan pihak kedua dengan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut saling memberikan pembebasan sepenuhnya.<sup>32</sup>

Seperti yang dikatakan oleh Johannes Gunawan asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian sesuai atas kepentingan dan keinginan mereka. Kebebasan yang diberikan yaitu para pihak dapat memutuskan untuk membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian. Perjanjian adalah sebuah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu. Macam hal yang dijanjikan untuk melaksanakan perjanjian dilaksanakan dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan sesuatu.
2. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad Baik. Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

<sup>31</sup> Eny Widiyati, Wawancara Notaris Kota Tangerang Selatan dengan penulis, 24 Oktober 2024.

<sup>32</sup> Eny Widiyati, Wawancara Notaris Kota Tangerang Selatan dengan penulis, 24 Oktober 2024

merupakan bentuk itikad baik dari para pihak untuk berjanji agar tidak saling terikat kembali dalam suatu perjanjian. Dimana hal tersebut tertulis dalam klausula akta tersebut.

Mulyosydarmo menjelaskan bahwa pertanggungjawaban, jika dilihat dari sudut pandang eksternal, berkaitan dengan kewajiban kepada pihak ketiga. Hal ini terjadi apabila suatu tindakan menyebabkan kerugian bagi pihak ketiga, yang berarti adanya tanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pihak lain akibat tindakan yang dilakukan dalam kapasitas jabatan. Tanggung jawab tersebut berada pada Pihak Pertama dan Pihak Kedua di hadapan hukum untuk secara bersama-sama melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa persetujuan tidak dapat dicabut kembali kecuali dengan kesepakatan dari kedua belah pihak, atau berdasarkan alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang.

Akta Pembatalan merupakan implementasi dari penerapan Undang-Undang itu sendiri atas itikad baik dari para pihak yang melaksanakan dikarenakan Itikad baik sebagai perbuatan yang tidak mementingkan diri saja namun prioritas orang lain harus di perhatikan juga berdasarkan nilai yang berkembang di masyarakat serta menerapkan keadilan dan tidak mengandung nilai yang merugikan orang lain.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi harkat dan martabat, serta

pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum, berdasarkan ketentuan umum yang menghindari kesewenang-wenangan, atau melalui kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat memberikan perlindungan terhadap hal-hal lainnya.

Dengan demikian, Akta Pembatalan menjadi sarana untuk menerapkan kaidah-kaidah perlindungan tersebut. Dengan hal demikian, maka dapat dikatakan dengan terbitnya Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yaitu semua hak dan kewajiban yang telah tercantumkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dianggap batal dan perjanjian dinyatakan batal demi hukum.

Akibat hukum yang timbul merupakan aturan baru yang harus yang dijalankan dan dipatuhi masing-masing pihak tanpa terkecuali baik pihak pertama maupun pihak kedua, dikarenakan perbuatan yang diciptakan atas ketidak mampuan melaksanakan prestasi dalam perjanjian sebelumnya. Dimana dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum perdata telah menyatakan bahwa perjanjian baik untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu harus dilaksanakan atas itikad baik.

Akta pembatalan Perjanjian Jual Beli merupakan bentuk undang-undang bagi para pihak untuk menggugurkan kewajiban-kewajiban dari perjanjian jual beli sebelumnya, dimana dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan

bahwa Perjanjian merupakan undang-undang bagi yang membuat, dalam hal ini yang membuat merupakan para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian ini yaitu :

1. Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terjadi akibat wanprestasi dari pihak pembeli (pihak kedua). Dalam hal ini, pihak pembeli mengakui ketidakmampuannya memenuhi prestasi dan bersedia menandatangani akta pembatalan yang disusun oleh notaris. Notaris telah menjalankan fungsinya sebagai pejabat umum secara netral dan bertanggung jawab dalam memfasilitasi penyelesaian berdasarkan itikad baik para pihak.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak diwujudkan dalam bentuk akta pembatalan PPJB yang mengatur dengan tegas pembatalan hak dan kewajiban dalam akta sebelumnya. Notaris bertindak netral dan memastikan bahwa perlindungan hukum diberikan secara proporsional kepada penjual dan pembeli sesuai asas keadilan.
3. Akibat hukum dari pembatalan akta PPJB adalah batalnya seluruh hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian semula. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, pembatalan tersebut sah selama dilakukan atas dasar kesepakatan dan itikad baik. Dengan demikian, pembatalan akta PPJB

melalui notaris memiliki kekuatan hukum dan berdampak menghapus hubungan hukum yang sebelumnya terjadi antar pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### 1. Buku

- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta. Rajawali Pers. 2014.
- Habib Adjie. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2015.
- I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Agraria*. Jakarta. Pustaka Reka Cipta. 2020.
- Mariam Darus Badruzama. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 2011.
- Mestika Zed. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta. Yayasan Obor Indonesia. 2008.
- Muhammad Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 2004.
- Napitupulu. I., Diana RW. *Hukum Pertanahan*. Jakarta. UKI Ppress. 2023.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. PT. Bina Ilmu. 1987.
- Richard Burton Simatupang. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta. Edisi Revisi. Rineka Cipta. 2003.
- Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta. Rajawali Press. 1982.
- Subekti. *Hukum Perjanjian Cet 19*. Jakarta. Intermasa. 2001.
- Sudikno Mertokusumo *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1993.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group. . 2004

Supriadi. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika. 2008.

## 2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris

## 3. Jurnal

Agustian, Abel. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Kondominium Akibat Wanprestasi." *Recital Review* Vol. 2, No. 2. 2020.

Ardiyansah. "Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat Dibuat Dihadapan Notaris." *Jurnal Multidisiplin Indonesia*. 2023.

Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia.", *Jurnal Ilmiah Pendidikan, Sejarah dan Sosial Budaya*", Vol. 10, No. 3. 2009.

Deni. Fitra. dan Dara Fauziah. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tindak Pidana Penipuan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* Vol.5, No.1. 2023.

Harry Purwanto. "Keberadaan asas Pacta Sunt Servanda dalam perjanjian internasional". *Jurnal Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* Vol. 21, No. 1. 2009.

Hasibuan, Herlina. "Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan ke Pengadilan (Studi Putusan MA No.3703.K/Pdt/2016)." *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 2. No. 1. 2021.

Jamil. Khoiril. and R. Nury & Rumawi. "Implikasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (force majeure) dalam hukum perjanjian Indonesia", *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8, No. 7. 2020.

Kumalasari. Devil. and Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata." *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. 2022.

Nurlaila Isima dan Syahrul Mubarak Subeitan. "Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya." *Journal of Islamic Economics Law* Vol. 1, No. 2. 2021.

Sianipar. William H. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* No. 3. Vol. 2. 2021.

Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, dan Desak Gde Dwi Arini, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor." *Jurnal Analogi Hukum* Vol. 2, No. 2.

## 4. Tesis

T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013.