



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 3, Nomor 2, Juni 2020

Artikel diterbitkan 29 Juni 2020

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

AKIBAT HUKUM KLAUSULA PEMUTUSAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK MILIK ATAS TANAH

Intan Manisa Aulia Putri, Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung,
email: Intanmanisaap@gmail.com

Mulyani Djakaria, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: mulyani@unpad.ac.id

Yusuf Saepul Zamil, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: yusuf@unpad.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perikatan yang bersumber dari perjanjian dan dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. Bentuk perjanjian ini dilaksanakan atas dasar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak. Disisi lain, salah satu prinsip hukum perjanjian di Indonesia, yang diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, adalah larangan pembatalan sepihak atas perjanjian timbal balik, di mana setiap pembatalan isi perjanjian harus dilakukan di hadapan hakim. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum dan perlindungan hukum terkait adanya klausula pemutusan PPJB secara sepihak. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-normatif, yang meneliti data sekunder dengan melakukan studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis dengan data dianalisis dengan cara kualitatif. Melalui penelitian ini, dapat diperoleh faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pemutusan akta pengikatan jual beli tanah, memperoleh kepastian hukum dan akibat hukum dari pencantuman klausula pemutusan perjanjian secara sepihak dalam akta PPJB. Dengan demikian, yang dibutuhkan adalah pemahaman yang jelas tentang konsep prinsip kebebasan berkontrak dalam bentuk norma hukum, sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terikat perjanjian.

Kata kunci: kebebasan berkontrak; perjanjian; pengikatan jual beli; pembatalan sepihak.

ABSTRACT

Sales and Purchase Agreement (PPJB) is a form of engagement sourced from the agreement and made on the basis of an agreement, in order to regulate the interests of the parties. The form of this agreement is carried out on the basis of the provisions article 1338 paragraph (1) of the Civil Code concerning the principle of contract freedom. On the other hand, one of the legal principles of treaties in Indonesia, regulated in Articles 1266 and 1267 of the Civil Code, is the prohibition of unilateral cancellation of reciprocal agreements, whereby any cancellation of the contents of the agreement must be done before a judge. The purpose of this study is to determine the legal certainty and legal protection related to the PPJB termination clause unilaterally. This study uses a juridical-normative approach, which examines secondary data by conducting a literature study. Data collection techniques used are secondary data using primary, secondary and tertiary legal materials. This research is descriptive-analytical with data analyzed qualitatively. Through this research, the factors underlying the termination of the sale and purchase agreement of land, can obtain legal certainty and legal consequences from the inclusion of termination of the agreement unilaterally in the PPJB deed. Thus, what is needed is a clear and obviously understanding of the concept of the principle of freedom of contract in the form of legal norms, so that it is expected to provide legal certainty to the parties bound to an agreement.

Keywords: agreement; binding sale and purchase; the principle of freedom of contract; unilateral cancellation.

PENDAHULUAN

Perjanjian atau dalam bahasa sehari-hari kita kenal dengan nama kontrak merupakan salah satu aspek penting dalam hukum, terutama Hukum Perdata. Beragam jenis perjanjian yang tumbuh dalam masyarakat melahirkan suatu perikatan antara para pihak yang membuatnya sebagai suatu hubungan hukum di antara para pihak yang membuatnya.¹ Keberadaan perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temukan pengaturannya pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian, baik karena undang-undang.

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pendapat lain dikemukakan oleh R. Setiawan, menurutnya perjanjian adalah hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Suatu perjanjian bermula dari persamaan kehendak para pihak yang membuatnya dengan tetap memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan mereka yang mengikatkan diri, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, yaitu dalam hal bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian ataupun syarat-syarat, dan bebas menentukan bentuk perjanjian itu sendiri. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*).²

Sebagaimana tercantum dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III KUHPerdata. Subjek perikatan juga berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).³

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak. Pemberlakuan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) tersebut tidak serta merta dilakukan dengan mudah dan bebas, tetapi memiliki batasan-batasan penggunaannya yang harus diperhatikan.

Pengaturan tersebut antara lain Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian yang harus dipenuhi ketika membuat sebuah perjanjian. Selain dibatasi oleh ketentuan normatif dalam

¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia Yogyakarta: 2009, hlm. 4.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: 1996, hlm. 67.

³ *Ibid.* hlm. 69.

Pasal 1338 KUH Perdata, kebebasan membuat kontrak juga dibatasi oleh ketentuan limitatif dalam Pasal 1337 KUH Perdata, karena pasal ini melarang kontrak yang substansinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan

Selanjutnya terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) dan (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Prinsip itikad baik menjadi salah satu instrument hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Prinsip itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata seharusnya diberlakukan bukan hanya pada saat ditandatanganinya dan dilaksanakan kontrak, tetapi juga pada saat sebelum ditandatanganinya kontrak. Secara umum, itikad baik dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam suatu perjanjian yang akan disepakati, menurut hukum mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi yang selengkap-lengkapnyanya, yang dapat mempengaruhi keputusan pihak yang lain untuk memasuki perjanjian atau tidak, baik keterangan yang demikian itu diminta atau tidak.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Pasal 5 UU NO 5 Tahun 1960, berlaku Hk. Adat sifat jual beli tanah adalah KONKRIT/ KONTAN /NYATA/RILL.

Persoalan yang terjadi kemudian adalah keinginan untuk memiliki tanah/rumah tetapi tidak dibarengi oleh kemampuan finansial yang memadai. Salah satu prosedur yang dapat menyiasati permasalahan ketidakmampuan finansial tsb adalah jual beli secara angsuran yaitu dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. PPJB termasuk perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata.

PPJB menurut R.Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih

⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, 2003, hlm. 128.

dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Menurut Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁵

PPJB atas tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. PPJB atas tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris.

Praktik yang terjadi di masyarakat mengenai PPJB biasanya dipilih oleh para pihak yang mengikatkan diri kepadanya karena:⁶

- a. Harga yang telah disepakati untuk pembayaran belum dibayar lunas oleh pembeli atau pembayaran dilakukan secara angsuran.
- b. Penjual membutuhkan uang hasil penjualan untuk keperluan mendesak dan tidak dapat menunggu proses balik nama menjadi atas nama pembeli selesai.
- c. Permohonan sertipikat tanah atas nama pembeli sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional tetapi pembeli tersebut memiliki kebutuhan yang mendesak sehingga terpaksa menjual tanah tersebut tanpa menunggu sertipikat tanahnya selesai.

Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁷

PPJB sebagaimana perjanjian pada umumnya mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang tunduk kepada perjanjian tersebut. Keberadaan hak dan kewajiban ini seringkali muncul perselisihan-perselisihan yang timbul karena salah satu pihak mengingkari janji atau wanprestasi dengan tidak melakukan pemenuhan kewajiban atau prestasi dari perjanjian yang telah mereka sepakati sebelumnya.⁸

Sebagaimana contoh kasus PPJB dalam tulisan terjadi antara I Made Mudra dan I Wayan Sandi sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan I Nyoman Mirna sebagai Pihak Kedua (Pembeli). Penjual adalah pemilik dari tiga bidang tanah hak milik terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang akan dijual kepada pembeli. Akan tetapi karena ada beberapa dokumen yang belum lengkap dan belum dilakukan splitsing atas sertipikat tersebut, dan pembayaran pajak-pajak yang timbul karena pengalihan tersebut belum dibayarkan serta harga jual beli tanah

⁵ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10, 2004, hlm. 57.

⁶ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman praktis pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 7.

⁷ Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli (Seri Hukum Perikatan)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003, hlm. 122.

⁸ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman praktis pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 7.

belum dilunasi maka para pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan yang dituangkan dalam suatu akta PPJB pada Notaris I Made Pria Dharsama dengan nomor akta 15.⁹

Berdasarkan PPJB tersebut disepakati beberapa poin yang dituangkan dalam pasal demi pasal dalam akta PPJB mengenai angsuran pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak. Kemudian dalam hal mengatasi terjadinya wanprestasi ini para pihak telah merumuskan suatu syarat batal yang dituangkan dalam pasal 6 PPJB yang intinya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak. Jika salah satu pihaknya dinyatakan wanprestasi yang mana dijelaskan dalam Pasal 6 PPJB tersebut.

Dalam hal pembeli oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jual beli atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 3 akta ini, maka pembeli diberikan tenggang waktu 6 (enam) bulan dan jika selama tenggang waktu 6 (enam) bulan pembeli belum juga membayar sisa harga jual beli atas tanah tersebut diatas, maka jumlah uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual tidak akan dikembalikan kepada pembeli, tetapi pembeli akan memperoleh tanah sesuai dengan jumlah uang yang telah dibayarkan atau maksimal seluas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dengan diberikan kepastian lokasi,

Selanjutnya 6 poin (2) PPJB yaitu:

“Apabila pihak pertama membatalkan perjanjian ini, maka pihak pertama harus membayar ganti rugi dua kali dari uang muka kepada pihak kedua.”

Adanya klausula ini menimbulkan permasalahan dan perbedaan penafsiran antara para pihak. Setelah akta PPJB dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, dalam pelaksanaannya pembeli mendalilkan bahwa pihak pertama wanprestasi karena ketika pembeli mendatangi penjual untuk melanjutkan pembayaran penjual menyatakan tidak jadi menjual tanahnya. Penjual ingin mengadakan jual beli baru dengan pihak lain tanpa sepengetahuan pembeli, kemudian penjual tidak memberitahukan kepada pembeli bahwa sertipikat telah selesai.

Penjual dengan ini tidak memiliki itikad baik dan pembeli tidak menyetujui pemutusan perjanjian secara sepihak tersebut karena menimbulkan kerugian bagi pembeli. Dalil wanprestasi ini kemudian pembeli mendaftarkan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan nomor register perkara 787/ Pdt. G/ 2011/ PN. Dps. pada tanggal dua puluh delapan Desember dua ribu sebelas.

Pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah

⁹ Putusan PT Denpasar Nomor 8/Pdt/2013/PT.Dps, Tahun 2013, diakses dari <https://putusan.mahkamahagung.do.id> pada 01 Desember 2019.

mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, bentuk perjanjian ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata mengenai asas kebebasan berkontrak. Dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Disisi lain, salah satu prinsip hukum perjanjian di Indonesia, yang diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, adalah larangan pembatalan sepihak atas perjanjian timbal balik, di mana setiap pembatalan isi perjanjian harus dilakukan di hadapan hakim.

Terhadap perjanjian yang timbal balik Putusan pengadilan harus dilakukan meskipun dalam klausula perjanjian tercantum syarat batal, perjanjian tidak batal dengan sendirinya melainkan terhadap pihak yang merasa dirugikan haruslah mengajukan permohonan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Dibatakannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas, maka tulisan ini akan membahas mengenai akibat hukum dari pembatalan sepihak tanpa ada kesepakatan pada akta PPJB dan faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pemutusan akta pengikatan jual beli tanah, memperoleh kepastian hukum dan akibat hukum dari pencantuman klausula pemutusan perjanjian secara sepihak dalam akta PPJB.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini merupakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta berupa data dengan bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan-bahan hukum sekunder yaitu doktrin (pendapat para ahli hukum), dan bahan-bahan hukum tersier yaitu kamus hukum atau ensiklopedia, untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis. Analisa data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan metode normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif karena merupakan analisis dan penelaahan yang mendalam, yang tidak hanya berpegang pada statistik, namun lebih menitikberatkan pada perilaku dan interaksi dari nilai-nilai dalam suatu proses realita sosial.

¹⁰Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli tidak lunas", *Jurnal Akta*, Vol 4 No 4 Desember 2017, diakses dari file:///C:/Users/User/Downloads/2505-5695-2-PB.pdf, pada tanggal 1 April 2020.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi Klausula Pemutusan Perjanjian secara Sepihak oleh Penjual dikaitkan dengan Asas Kepastian Hukum.

Suatu perjanjian tidak hanya mengenai segala hal yang dengan secara tegas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut terhadap hal-hal yang berdasarkan pada sifat dari suatu persetujuan itu sendiri yang dapat dituntut atas dasar keadilan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara) Mengenai syarat-syarat yang terkandung dalam suatu perjanjian, meskipun tidak dicantumkan secara jelas dan tegas tetapi apabila telah menjadi suatu kebiasaan maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (KUHPerdara Pasal 1338). Namun terdapat pembatasan mengenai hal tersebut, khususnya dalam hukum pertanahan, yaitu adalah selama persetujuan atau perjanjian yang dilakukan tersebut harus sesuai dengan aturan-aturan dalam UUPA.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal ini sehubungan dengan apabila terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri. Contohnya adalah mengenai peralihan sebuah risiko didalam sebuah perjanjian jual beli.¹¹

Perjanjian jual beli hak milik atas tanah bisa diartikan sebagai sebuah perjanjian yang para pihaknya sepakat untuk mengalihkan hak milik melalui jual beli terhadap suatu objek yaitu tanah, tetapi jika dalam proses jual beli itu sendiri jika masih terdapat beberapa persyaratan yang belum lengkap dan belum terpenuhi, maka seringkali disiasati dengan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dibuat di dibawah tangan ataupun dihadapan notaris.

PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas, fungsi dan tujuan dari PPJB ini ialah untuk mempersiapkan, menegaskan memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian pokoknya, perjanjian pokok dalam PPJB adalah perjanjian jual beli.¹²

Pengikatan jual beli tanah menurut penulis dapat digolongkan ke dalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan:

¹¹Santosa, K., & Hanim, L., "Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb)", *Jurnal Akta*, 4(2), 167-173. hlm. 168.

¹²Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2010. hlm. 269.

“Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.”

Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat. Suatu syarat harus tegas dicantumkan dalam perikatan. Undang-undang menentukan syarat-syarat yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu perikatan, yaitu:

1. bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan;
2. Bertentangan dengan kesusilaan;
3. Dilarang undang-undang;
4. Pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terikat.

PPJB dalam tulisan terjadi antara I Made Mudra dan I Wayan Sandi sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan I Nyoman Mirna sebagai Pihak Kedua (Pembeli) merupakan perjanjian yang telah memenuhi unsur-unsur perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah menyetujui perjanjian tersebut. Hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan diatur dalam akta PPJB dihadapan Notaris dalam hal demikian dikenal dengan istilah prestasi.

Menurut Subekti¹³, pengertian prestasi dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, bentuk dari prestasi berupa:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Dalam PPJB tersebut, telah disepakati bahwa prestasi yang memiliki akibat hukum yang wajib dilaksanakan oleh I Made Mudra dan I Wayan Sandi dan I Nyoman mirna sebagai pihak penjual dan pembeli adalah memberikan sesuatu, yaitu penjual menyerahkan objek tanah dan melaksanakan jual beli dihadapan PPAT dan pembeli memberikan pembayaran sejumlah uang yang telah ditentukan kepada penjual.

Pada kenyatannya, pihak penjual melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak terhadap PPJB tersebut, pemutusan perjanjian dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontrak prestasi dari pihak lainnya itu. Pencantuman syarat putus dalam Akta PPJB menurut para pihak ini bertujuan untuk memberikan perlindungan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pemenuhan perjanjian.

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta: 2008, hlm. 120.

Sebuah perjanjian jual beli memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun secara sepihak. Selain itu pembatalan perjanjian jual beli dapat juga dilakukan berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negeri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuatkan aktanya dihadapan notaris, maka pastinya akan memiliki permasalahan hukum yang harus diterima.

Seorang notaris wajib untuk 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 diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan.

Didalam tatanan hukum kenotariatan, terkait dengan akta, apabila suatu akta dikemudian hari di permasalahan oleh para pihak, maka pihak-pihak terkait dapat menghadap ke notaris yang bersangkutan untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap akibat-akibat yang akan terjadi dengan dibatalkannya akta tersebut.¹⁴

Dalam sebuah 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 keingingan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*ex nunc*).¹⁵

Dalam hal para pihak sepakat untuk membuat klausul mengenai pembatalan perjanjian perlu dipahami mengenai mengenai Ketentuan Pasal 1338 ayat (2) menyebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Pasal 1338 ayat (2) KUHPperdata tersebut menegaskan bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan harus didasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak atau karena

¹⁴Abintoro Prakoso, *Etika Profesi Hukum Telaah Historis, Filosofi dan Teoritis Kode Etik Notaris, Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim*, LaksBangJustitia, Surabaya: 2015, hlm. 68.

¹⁵Ardianti M, “Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012)”, *Jurnal Repertorium*, vol 03, hlm. 179.

undang-undang dinaytaakan cukup untuk itu, kemudian menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak- pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau diputuskan secara sepihak saja, jika ingin menarik kembali atau memutus itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Hal ini sejalan dengan redaksi Pasal 1338 ayat (2) KUHPerduta.

Menurut hukum Indonesia, pembatalan perjanjian merupakan suatu kosekuensi apabila salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi). Pengaturan tentang pembatalan perjanjian telah diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerduta yang intinya mengatur bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal tercantum atau tidak di dalam perjanjian, dan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Pelaksanaan perjanjian dalam kenyataan lebih cenderung tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam peraturan kedua pasal tersebut diatas.¹⁶

Dalam praktik para pihak sering mencantumkan suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka sepakat untuk melepaskan atau mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerduta. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Ada beberapa alasan yang mendukung pencantuman klausula ini.

Menurut Wangsawidjaja, kekuatan mengikat klausul syarat batal dalam kontrak yang mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerduta dan Pasal 1267 KUHPerduta didasarkan atas asas *pacta sunt servanda* yang terlihat dari sifat terbuka suatu perjanjian yang mengandung asas kebebasan berkontrak

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga pencantuman klausula yang melepaskan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) KUHPerduta, harus ditaati oleh para pihak. Selain itu jalan yang ditempuh melalui pengadilan akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama sehingga hal ini tidak efisien bagi pelaku bisnis.

Pemutusan secara sepihak dapat dilakukan oleh pihak pertama, namun dengan konsekuensi yuridis berupa ganti rugi dua kali dari uang muka kepada pihak kedua. Ganti rugi ini merupakan bentuk tanggung gugat pihak pertama yang telah memutus perjanjian secara sepihak dimana jika diteliti rumusan pemutusan sepihak dalam Pasal 6 ayat (2) ini adalah suatu bentuk wanprestasi yang dalam pembagian wanprestasi menurut Subekti adalah wanprestasi untuk tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

¹⁶Pahlefi, "Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian menurut Peraturan Perundang-undangan Indonesia", *Jurnal Hukum*, Vol. 2 No 2 Okt 2019, https://www.researchgate.net/publication/336901763_KLAUSULA_PEMBATALAN_SEPIHAK_DALAM_PERJANJIAN_MENURUT_PERATURAN_PERUNDANG-UNDANGAN_INDONESIA, hlm. 74.

Ketentuan Pasal 6 PPJB tersebut para pihak menegaskan bahwa pihak penjual jika ingin memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa perlu melalui putusan hakim. Pengakhiran perjanjian secara sepihak karena wanprestasi tanpa putusan hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu. Tetapi kalau salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi, jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu diitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.

Terdapat pula pandangan bahwa apabila para pihak memperjanjikan pengesampingan Pasal 1266 KUHPerduta dan Pasal 1267 KUHPerduta maka pembatalan tanpa perlu perantara keputusan hakim karena pembatalan akan batal tanpa kepelantaraan hakim dalam hal terjadi wanprestasi. Karena itu akan menimbulkan peluang bagi para pihak untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerduta, maka para pihak harus menyatakan secara tegas bahwa hak yang dimiliki para pihak berdasarkan ketentuan pasal tersebut telah dilepaskan.

Para pihak yang mengikatkan diri untuk mengesampingkan pasal tersebut haruslah mentaati dan memenuhi segala hal yang telah disepakatinya.¹⁷

Walaupun dalam perjanjian PPJB dilandaskan kepada asas kebebasan berkontrak, tetapi tidak sertamerta dapat dilakukan dengan mudah, setiap kebebasan dalam perjanjian tetap harus memperhatikan beberapa batasan-batasan yang melekat terhadapnya. Setelah ditentukan bahwa gejala yang dihadapi adalah sutau perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian yaitu ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.

Selain syarat sah perjanjian ini merupakan suatu suatu hal yang mutlak dan harus selalu diperhatikan tentunya pengaturan tersebut ditujukan untuk memperjelas sebuah tujuan membuat suatu perjanjian serta menghindari kerugian pada pihak manapun dikemudian hari. Kemudian perlu juga memperhatikan mengenai batasan pemutusan perjanjian dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) dan (3) KUHPerduta yang menjelaskan bahwa:

- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa selain kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan yang terpenting adalah menggunakan asas itikad baik dalam setiap perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian

¹⁷ Herlien Budiono, *Op.Cit.* hlm. 229.

harus didasarkan pada itikad baik dan kepatutan, yang mengandung pengertian pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.¹⁸

Batasan selanjutnya yang perlu diperhatikan adalah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

"Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang."

Segala hal yang diperjanjian dan ditentukan berdasarkan kesepakatan dan undang-undang serta memperhatikan syarat sah perjanjian, asas itikad baik, kepatutan dan kebiasaan merupakan cerminan guna mendapatkan suatu perjanjian yang memiliki kepastian hukum.

Mengenai pembatalan terhadap jual beli akan menimbulkan akibat hukum yaitu:

Oleh karena adanya wanprestasi debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban dalam melaksanakan prestasi atas kontrak mengakibatkan hal-hal sebagai berikut:

1. Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (Pasal 1243 KUHPerdara);
2. Harus Pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
3. Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
4. Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan (Pasal 181 ayat (2) HIR)

Akibat hukum dari dijatuhkannya putusan oleh pengadilan, dalam kaitannya dengan ini notaris tidak memiliki tanggung jawab terhadap rugi yang dialami oleh pihak yang kalah, dan notaris tidak bisa dituntut atas kerugian terhadap biaya dari pembuatan akta yang bersangkutan. Putusan Pengadilan yang menyatakan tidak sahnya pemutusan PPJB secara sepihak yang dilakukan oleh penjual yang tidak beritikad baik adalah tidak berkekuatan hukumnya pemutusan perjanjian secara sepihak dan penjual harus melaksanakan isi keputusan pengadilan yang telah ditetapkan.

¹⁸ Ridwan Khairandy, "Makna, Tolok Ukur, Pemahaman, dan Sikap Pengadilan di Indonesia terhadap Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontra", *jurnal hukum*. vol 16, okt 2009, hlm. 5.

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Akibat Adanya Klausula Pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak

Menurut Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum adalah jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya serta sebagai upaya untuk memberikan rasa nyaman terhadap kepentingan manusia yang dilindungi oleh hukum.¹⁹

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut.²⁰

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain.

Perlindungan hukum juga memberikan solusi dalam memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan. Oleh karena itu, ketika terjadi pelanggaran hukum maka hak subyek hukum yang dilanggar tersebut harus mendapat perlindungan hukum. Adapun dalam hukum perdata, pelanggaran hukum terhadap hak dari setiap orang dapat disebabkan karena wanprestasi yang merupakan perikatan bersumber perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang merupakan perikatan bersumber undang-undang.²¹

¹⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta: 2000, hlm. 25.

²⁰Muchsin, *Tesis, "Perlindungan dan Kepastian Hukum"* (Surakarta ; Universitas Sebelas Maret) hlm. 20.

²¹Reza Pradita, Skripsi: " Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Kayu Jati di Desa Kunduran Kabupaten Blora" (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2017), Diakses melalui <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/10466/PDF%20full%20Skripsi.pdf?sequence=10&isAllowed=y>, hlm. 85.

PPJB dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Otensitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Kasus PPJB antara antara I Made Mudra dan I Wayan Sandi sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan I Nyoman Mirna sebagai Pihak Kedua (Pembeli) memunculkan suatu permasalahan mengenai pencantuman klausul pemutusan perjanjian secara sepihak. Dalam hal PPJB berdasarkan Asas keterbukaan (open system) dan memberi kebebasan kepada setiap orang dalam mengadakan perjanjian, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Kebebasan berkontrak itu dibatasi oleh beberapa hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan, atau kepentingan umum.

Suatu perjanjian yang memiliki hal yang terlarang menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 1254 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:

“Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal dan mengakibatkan persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku.”

Maka hal tersebut pula seharusnya diterapkan pada PPJB antara I Made Mudra dan I Wayan Sandi sebagai Pihak Pertama dan I Nyoman Mirna yang mana walaupun diperbolehkan terhadapnya kebebasan berkontrak dan kebebasan membuat suatu klausul harus pula diperhatikan mengenai dampak yang akan diterima dikemudian hari.

Pelepasan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang menempatkan wanprestasi sebagai suatu syarat batal dalam Pasal 1253 KUHPerdara bertentangan dengan kepatutan dan logika, yaitu tidak selalu adil menghukum debitor yang wanprestasi karena kelalaiannya dengan pembatalan perjanjian. Terhadap Pasal 1266 KUHPerdara akan sangat sampai pada kesimpulan bahwa pasal ini bersifat *dwingend* karena tujuan pasal ini untuk melindungi salah satu pihak dari penilaian subjektif pihak yang

lain adalah tidak adil jika penilaian mengenai tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau wanprestasi digantungkan pada pihak lain, maka hakimlah yang harus melakukan penilaian.

Mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara ini boleh dilakukan berdasarkan *Pacta Sunt Servanda* yaitu mengikat para pihak, maka bebas menentukan isi perjanjian dan membuat undang-undang bagi para pihak dalam pasal ini hanya berlaku apabila tidak membuat aturan-aturan tersendiri yang ada dalam suatu perjanjian namun tidak tercantum dalam perjanjian yang disepakati dalam hal lain memiliki maksud tertentu.

Apabila terhadap pihak yang telah memenuhi kewajiban ataupun pihak yang hendak memutus kontrak, maka pihak yang dirugikan itu haruslah mendapat perlindungan hukum. Mengenai hal demikian akhirnya membawa Kasus PPJB tersebut keranah pengadilan karena para pihak tidak kunjung menemukan titik terang, pihak pembeli dalam hal ini merasa sebagai pihak yang dirugikan membuat gugatan dengan dalil yang menyatakan bahwa terhadap perbuatan penjual yang tidak beritikad baik.

Langkah yang ditempuh oleh pembeli ini merupakan suatu bentuk perlindungan hukum. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²²

Terhadap PPJB No 15 antara I Made Mudra dan I Wayan Sandi dan I Nyoman mirna yang mencantumkan pemutusan secara sepihak oleh penjual adalah tidak sah dan menimbulkan akibat hukum tidak berakhirnya atau hapusnya perikatan dalam PPJB tersebut sebagaimana ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara.

Dalam putusannya hakim menyatakan bahwa pihak pertama selaku tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukum para tergugat untuk melanjutkan proses jual beli tanah dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Akta PPJB tanggal 10 Mei 2002 Nomor 15 dan juga menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, setiap Para Tergugat lalai melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

Suatu putusan yang terpenting bagi hakim adalah fakta dan peristiwanya dimana dari fakta atau peristiwa tersebut dan telah setelah dibuktikan hakim dapat menemukan hukum. Seorang hakim harus mampu mengeneralisir suatu peristiwa yang telah dianggap benar melalui pembuktian. Dalam perkara perdata, Hakim dalam pertimbangan hukum pada putusannya wajib melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dicantumkan oleh para pihak. Putusan pengadilan dalam menetapkan,

²²Made Gede Arthadana, *Akibat Hukum Pembatalan Akta PPJB Terhadap biaya yang ditimbulkan dihadapan Notaris*, jurnal , hlm 23, diakses melalui e-journal.undwi.ac.id.

menghapuskan, atau mengubah hubungan hukum merupakan kewenangan hakim dalam memutus perkara dipengadilan.

Terikatnya pada putusan juga memiliki arti positif, dalam arti bahwa apa yang telah diputuskan oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*).²³

Berdasarkan putusan pengadilan tersebut maka penjual yang dinyatakan wanprestasi harus menyerahkan kembali tanah yang telah diperjanjikan kepada pembeli semula, dan tidak berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli lainnya dengan pihak ketiga. Tidak berakhirnya perjanjian tersebut mengakibatkan kesepakatan dalam PPJB masih mengikat para pihak. Sehingga pihak penjual tetap berkewajiban untuk melakukan penjualan dan pihak pembeli berkewajiban tetap membayar sesuai harga yang telah disepakati dan para pihak harus melakukan proses Jual Beli tanah sengketa dihadapan PPAT yang berwenang.

PENUTUP

Akibat Hukum Pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh I Made Mudra dan I Wayan Sandi sebagai penjual melalui akta PPJB No 15 tertanggal 10 Mei 2002 didasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat (2) PPJB adalah tidak sah. Hal ini disebabkan karena pemutusan perjanjian harus didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata. Perjanjian yang bersifat timbal balik itu dapat diakhiri dengan cara membatalkan perjanjian tersebut namun pemutusan tersebut tidak dengan sendirinya melainkan harus dengan putusan pengadilan sebagaimana Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata. Putusan pengadilan harus dilakukan meskipun dalam klausula perjanjian tercantum syarat batal, perjanjian tidak batal dengan sendirinya melainkan haruslah mengajukan permohonan pembatalan. Akibat hukum dari tidak sahnya pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara sepihak yang dilakukan oleh penjual adalah tidak berkekuatan hukumnya pemutusan perjanjian secara sepihak tersebut, sehingga PPJB tersebut masih berlaku dan mengikat kedua belah pihak yang bersepakat dan menyebabkan tidak berakhirnya perjanjian. Karena cara berakhirnya perjanjian baik disebabkan batal/pembatalan ataupun cara-cara berakhirnya perjanjian lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdata tidak terpenuhi.

Perlindungan Hukum PPJB dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, pada akhirnya walaupun para pihak telah mencantumkan klausul pemutusan perjanjian

²³ Abdul Manan, *Etika Hakim dalam Penyelenggaraan Peradilan*, Jakarta: Perdana kencana Group, 2007, hlm. 68.

secara sepihak tetapi para pihak ternyata tidak sanggup pula melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati tersebut dan menimbulkan suatu kerugian kepada salah satu pihak, maka dengan sendirinya pihak yang merasa dirugikan ini akan mengajukan gugatan kepada pengadilan guna mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.

Melalui artikel ini disarankan apabila para pihak sepakat untuk menyimpangi ketentuan tidak batal demi hukumnya perjanjian akibat salah satu pihak memutuskan perjanjian dan dicantumkan dalam klausula sebagai syarat putus maka sebaiknya ketentuan tersebut juga diuraikan dalam akta dengan ketentuan harus diperjanjikan dengan jelas, berdasarkan keadilan, kepatutan, kebiasaan dan segala yang telah diatur oleh undang-undang agar tidak terjadi perbedaan tafsir antar para pihak yang dapat berujung kepada gugatan keperdataan.

Hendaknya para pihak dalam membuat PPJB dihadapan Notaris, benar-benar memahami klausula yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta PPJB tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga hal tersebut dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat beda pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta PPJB tersebut. Peran notaris dalam pembuatan akta PPJB atas tanah diharapkan dapat mengacu kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi bukti yang sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abintoro Prakoso, *Etika Profesi Hukum Telaah Historis, Filosofi dan Teoritis Kode Etik Notaris, Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim*, LaksBangJustitia, Surabaya: 2015.

Abdul Manan, *Etika Hakim dalam Penyelenggaraan Peradilan*, Kencana Perdana Group, Jakarta: 2007.

Achmad Rubaei, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang: 2003.

Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli (Seri Hukum Perikatan)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003.

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta: 2009.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2010.

R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman praktis pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011.

Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta: 2003.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta: 2008

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta:

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta: 2000.

Jurnal

Ardianti M, “Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012)”, *Jurnal Repertorium*, vol 03, 2014.

Dewi Kurnia Putri, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol.4 No.4, 2017, file:///C:/Users/User/Downloads/2505-5695-2-PB%20(1).pdf.

Made Gede Arthadana, “Akibat Hukum Pembatalan Akta PPJB Terhadap biaya yang ditimbulkan dihadapan Notaris”, *jurnal undwi*, diakses melalui e-journal.undwi.ac.id.

Pahlefi, “Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian menurut Peraturan Perundang-undangan Indonesia”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2 No 2 Okt 2019.

Santosa, K., & Hanim, L.,” Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb)”, *Jurnal Akta*, 4(2), 167-173.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat.

Undang –Undang Kitab Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Sumber Lain

Reza Pradita, Skripsi: “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Kayu Jati di Desa Kunduran Kabupaten Blora”, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2017, diakses melalui <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/10466/PDF%20full%20skripsi.pdf?sequence=10&isAllowed=y>.