

SKRIPSI PRINT SUCOL

by pkpa.fhuwks@yopmail.com 1

Submission date: 13-Oct-2022 09:48PM (UTC-0500)

Submission ID: 1924881413

File name: SKRIPSI_PRINT_SUCOL.docx (81.23K)

Word count: 13410

Character count: 85688

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang diperlukan oleh makhluk hidup khususnya manusia untuk menjalankan kehidupan seluruh umat manusia. Pada dasarnya, hubungan antara manusia dan tanah bukan sekadar tempat tinggal, tanah juga merupakan sumber untuk kelangsungan hidup manusia.

Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang boleh diperjualbelikan demi mencapai keuntungan, justeru tanah dapat diuruskan dengan baik dan boleh digunakan untuk pelbagai perkara bagi memenuhi kehidupan manusia, oleh itu tanah bukan sahaja digunakan untuk perumahan, tanah juga boleh digunakan untuk perumahan. Pelbagai jenis perniagaan boleh dijalankan untuk mencapai keuntungan, contohnya jual beli, hutang, atau pelaburan, baik jangka pendek mahupun jangka panjang.

Dalam masyarakat kita, jual beli bukanlah perkara baru, kerana jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu lagi. Jual beli biasanya dilakukan secara perjanjian atau yang dikenali sebagai perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat, akad jual beli merupakan akad yang nyata, artinya penyerahan barang yang dipersetujui merupakan syarat mutlak untuk adanya suatu perjanjian. Dengan kata lain, jika sesuatu telah dipersetujui tetapi pada praktiknya objek perjanjian itu belum diserahkan, maka perjanjian itu dianggap tidak ada atau tidak ada kesepakatan.

Kadar pertumbuhan penduduk yang tinggi di Indonesia menjadikan keperluan rumah atau tanah juga meningkat, mendesak keperluan ini dengan unit tanah yang tersedia sering membawa kepada jual beli rumah atau tanah walaupun rumah yang menjadi objek jual beli itu, masih dalam peringkat perancangan, menimbulkan jual beli secara pesanan (*Pre-order*) dan menyebabkan perjanjian pembelian awal (*preliminary purchase*). Kemudian, perbuatan jual beli awal tersebut dinyatakan dalam akta jual beli rumah tersebut. Ikatan ini dikenali sebagai Perjanjian Jual Beli (selepas ini dirujuk sebagai PPJB). Dalam pembuatan PPJB perlu mengikuti pedoman Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Perumusan Hasil Rapat Paripurna Sidang Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Mahkamah, dalam nombor 7 rumusan undang-undang kamar sivil menyatakan bahawa pemindahan hak tanah adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sah berlaku apabila pembeli telah membayar harga tanah sepenuhnya dan telah menguasai objek jual beli dan dilaksanakan dengan prinsip itikad baik. Jadi jika dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB), pemilikan rumah tersebut belum berpindah hak milik atas tanah tersebut.

Setiap pengalihan atau pengalihan hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainnya yang dapat dipindahtangankan atau dibebani, menurut peraturan perundang-undangan, wajib didaftarkan. Pemindahan hak yang dimaksudkan berlaku sama ada kerana jual beli, melepaskan hak atau kerana perjanjian untuk menyediakan penyerahhakan sebagai perjanjian boleh terima hutang. Kewajipan ini ditanggung oleh semua pihak, baik oleh perorangan

maupun badan hukum yang menurut hukum tanah/agraria berkedudukan sebagai subjek hak atas tanah.

Keadaan ini berbeda dengan ketentuan mengenai perjanjian jual beli yang diatur dalam *Burgerlijk Weetboek* (selanjutnya disebut BW), karena sesuai dengan Pasal 1458 BW yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah mencapai kesepakatan atas barang tersebut. dan harga, walaupun barang tersebut belum diajukan atau harganya belum dibayar. Adapun transaksi jual beli tanah dan/atau benda bangunan disebut juga dengan istilah uang muka, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 BW dijelaskan bahwa dengan adanya uang muka, jual beli tersebut tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak dapat ditampung apabila di kemudian hari dalam prosesnya terdapat perselisihan.¹

Jadi secara mudahnya, pemindahan hak dilakukan dengan cara memindahkan hak seperti jual beli, pertukaran, hibah, pemasukan kedalam suatu perusahaan (*merger*), pelelangan, pewarisan, pemindahan hak kerana penggabungan atau berlebarnya suatu korporasi dan pemindahan hak lain.

Dalam proses jual beli tanah, kita sering mendengar dua istilah iaitu PPJB dan Surat Ikatan Jual Beli (selepas ini disebut AJB). Kedua-dua terma tersebut adalah perjanjian yang sama tetapi mempunyai akibat undang-undang yang berbeza, PPJB adalah ikatan awal antara Penjual dan Pembeli, umumnya Perjanjian Jual Beli mengawal bagaimana Penjual akan menjual Tanahnya kepada Pembeli. Namun, ini tidak boleh dilakukan kerana ada sebab tertentu, contohnya tanah masih dijamin oleh bank atau syarat lain masih diperlukan untuk penghantaran.

¹ Supriyadi, 2016, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 9, Nomor 2, Agustus, h. 210

Jadi dalam Transaksi Jual Beli Tanah, bakal Penjual dan Pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB kerana statusnya masih sepakat kepada perjanjian dan belum ada pemindahan hak milik tanah/rumah secara sah.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan wajib didaftarkan kembali adalah perbuatan hukum jual beli yang aktanya dibuat dalam bentuk AJB yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (selanjutnya disebut PPAT) yang biasa disebut dengan AJB di belakang nama kemudian digunakan sebagai alat pendaftaran pengalihan hak atas tanah.

Selain pengalihan nama AJB yang dilakukan dalam proses atau pelaksanaan sebagaimana di atas, dapat juga dilakukan berdasarkan akta PPJB dan Kuasa Penjualan berupa akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta tersebut dibuat antara para pihak, di satu pihak sebagai pemilik tanah sebagai penjual dan di pihak lain sebagai pembeli tanah, di hadapan notaris sehingga lazim disebut sebagai akta notaris. Isi akta tersebut pada hakikatnya berupa pernyataan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum jual beli tanah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah tersebut. Dengan demikian, akta PPJB dan Kuasa Penjualan pada dasarnya merupakan bukti yang menunjukkan pengikatan para pihak dalam suatu perjanjian mengenai harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai objek perjanjian jual beli.

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), menegaskan bahwa

Notaris telah kuasa untuk membuat akta yang otentik selama akta itu dibuat. notaris juga tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pegawai lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Membuat akta yang otentik yang diwajibkan oleh undang-undang dan peraturan untuk mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan umum. Pengertian wewenang meliputi wewenang ke atas orang tersebut, yaitu untuk kepentingannya akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang bersangkutan. Kewenangan atas akta, yaitu orang yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai segala tindakan, perjanjian dan ketentuan yang dipersyaratkan oleh undang-undang atau dikehendaki oleh orang yang bersangkutan. Kewenangan atas waktu dan kewenangan atas tempat, yang sesuai dengan jabatan dan wilayah jabatan Notaris dan Notaris menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta. Selain memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya wajib menjalankan tugasnya dengan penuh disiplin, profesionalisme dan keutuhan moralnya tidak perlu diragukan lagi.²

Akibatnya, akta PPJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Kuasa menjual harus diberikan oleh pemilik tanah sebagai penjual kepada pembeli, segala kepentingan undang-undang boleh dijalankan. Tambahan pula, dengan kuasa menjual, pembeli pada masa akan datang boleh menjual kepada pihak lain tanpa memerlukan bantuan undang-undang dari pada penjual atau dalam hal ini ia

² Habib Adjie, 2014, *Pengecualian kewenangan tersebut ada pada pembuatan akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT, akta risalah lelang yang menjadi kewenangan pejabat lelang, dan akta catatan sipil menjadi kewenangan kantor catatan sipil. Habib Adjie, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 21.* (selanjutnya disebut Habib Adjie II)

digunakan untuk menjual kepada dirinya sendiri pembeli untuk tujuan pemindahan hak kepada tanah dan bangunan.

Surat kuasa atau *lastgeving* yaitu perjanjian (*overenkomst*) di mana suatu pihak memberikan kuasa atau kuasa (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau mengambil tindakan undang-undang bagi pihak surat kuasa (*lastgever*).³

Berkaitan dengan konsep surat kuasa, peraturan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1792 BW tentang pemberian kuasa yang mendefinisikannya sebagai “persetujuan seseorang sebagai pembuat kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa. surat kuasa untuk melaksanakan sesuatu perbuatan/tindakan agar dapat “bagi pihak “pemberi surat kuasa”. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1792 BW, sifat surat kuasa adalah “mewakili” atau “mewakili”. “Mewakili” di sini bermaksud pemberi kuasa mewakili kepada penerima kuasa untuk mengurus dan menjalankan kepentingan pemberi kuasa. Adapun pengertian kata “atas nama” sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, penerima surat kuasa bertindak atau bertindak atas nama pemberi surat kuasa.

Hal ini bertepatan dengan permasalahan hukum pada tingkat kasasi di MA (Mahkamah Agung) dengan register perkara Nomor 1395 K/Pdt/2017 dengan menekankan alasan putusan yang menyebabkan pembatalan Akta Pengikatan Beli Tanah dan Akta Jual Beli Tanah dengan perkara berikut: Plaintiff (suami isteri) dan Tergugat I pada asalnya mempunyai hubungan yang sah iaitu hutang hutang pada tahun 2006 berjumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, h. 166.

jangka waktu pinjaman 2 bulan. Akhirnya para pihak memutuskan untuk membuat akta di hadapan Notaris Marina Soewana, SH (Tergugat II), yaitu Akta Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 3 Oktober 2006 dan mengesahkan Pernyataan Barang Terjamin Nomor 68/L/2006 yang dibuat secara pribadi pada 3 Oktober, 2006. iaitu 4 biji perhiasan dengan nilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Kemudian Tergugat II atas permintaan Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 03 Oktober 2006, yang dalam akta dan akta pengakuan hutang tersebut terdapat klausa kuasa jual dengan objek di luar jaminan hutang, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang dikenali sebagai PT. Alfa Goldland Realty Block K.6 Lot Nombor 29, seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) menurut surat ukur dari Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, dan sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Intansi yang berwenang di Jakarta Selatan tanggal 1 Oktober 1992, terverifikasi dan terdaftar atas nama Maria Fransiska Kartika (Tergugat II). Disebabkan oleh krisis keuangan penggugat belum bisa melunasi hutang tersebut, akan tetapi penggugat telah berusaha untuk membayar balik hutang tersebut sehingga dalam tempoh sehingga tahun 2007 Penggugat telah membayar hutang mereka kepada Tergugat I yang berjumlah Rp.393.750.000,00 (tiga). ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tetapi kerana masih belum dilunaskan sehingga pertengahan tahun 2008, maka Penggugat diminta semula menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada 11 Juli 2008 yang di dalam klausa kuasa jual di hadapan Notaris Marina Soewana, SH selaku Tergugat II pada SHGB. Nomor

621/Petukangan seluas 312 m² dengan harga pasaran Rp. 950,000,000.00 di bawah harga jual, dengan janji sekiranya hutang telah dilunasi, maka objek tuntutan akan dikembalikan kepada Penggugat di mana perjanjian hanya akan digunakan sebagai pegangan Tergugat I. Berdasarkan PPJB oleh Defendan I, digunakan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Ibu Sastriany Josoprawiro, SH., Notaris dan atau PPAT di Jakarta Selatan selaku Tergugat III, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, bagi pihak Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I). Sebelum ini diketahui bahwasanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yaitu hutang piutang dan bukannya jual beli objek perkara, yang seolah-olah menjadikan tanah dan bangunan milik Penggugat dipindahkan kepada Tergugat 1.

Berdasarkan paparan ¹ diatas, maka penulis berniat untuk melakukan penelitian dalam bentuk tulisan dengan Judul “**KARAKTERISTIK UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Para Pihaknya Memberikan Dokumen serta Keterangan Palsu?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan fenomena yang terjadi di masyarakat mengenai akta notaris yang digunakan untuk kepentingan piutang, serta sebagai upaya memberikan solusi dan upaya memberikan informasi dari hasil penelitian ini, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan meneliti kekuatan hukum dan akibat hukum Notaris dalam membuat perjanjian jual beli yang tidak dibuat sesuai dengan kesepakatan para pihak untuk kepentingan pengakuan hutang.
2. Untuk menanggapi dan menganalisa keabsahan akta Notaris dan akibat hukum, serta tanggung jawab para pihak apabila terjadi Sengketa atau Sengketa.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang telah di tulis oleh penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi Penulis maupun pembaca, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan solusi yang mungkin dalam bidang hukum penjualan, khususnya hukum notaris mengenai Akta PPJB, dan serta menjelaskan kepada para pihak antara akta PPJB dan Akta hutang-piutang;
- b. Bertambahnya wawasan serta pengetahuan perihal literatur dibidang Hukum yang dapat dijadikan petunjuk dalam melaksanakan tugas sebagai pejabat umum yang berwenang;

2. Manfaat Praktis

- a. Bertambahnya pandangan pengetahuan bagi penulis dan pembaca pada umumnya, serta dapat membuka ide bagi semua orang mengenai ilmu hukum perikatan hutang dengan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya dalam praktik notaris;
- b. Meningkatkan tanggungjawab notaris dalam kaitanya dengan masyarakat, serta tanggungjawab profesi dan jabatan yang bisa merugikan orang lain maupun diri sendiri;

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Secara umum dalam hal jual beli harus memperhatikan 2 (dua) hal penting, yaitu perihal jual beli dan objek jual beli. Yang dimaksudkan dengan subjek jual beli ialah pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Dalam konteks jual beli khas, penjual dipanggil penjual, manakala pembeli dipanggil pengguna. Adapun objek jual beli itu sendiri adalah objek tertentu atau dapat ditentukan, dari segi bentuk, jenis, jumlah, dan harganya, dan objek itu memang merupakan objek yang boleh diperjualbelikan. Dalam kesepakatan jual beli, penjual dan pembeli mempunyai hubungan kewajiban dan hak. Hubungan kewajiban dan hak yang dimaksud adalah kewajiban penjual untuk menyerahkan barang dan mendapatkan pembayaran, kewajiban pembeli untuk membayar harga dan mendapatkan objek tersebut. Mengenai jual beli, ia akan dikaitkan

dengan sistem perundangan yang berkaitan dengan pelbagai aspek. Berkenaan dengan ini, dapat diterangkan seperti berikut:⁴

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dengannya satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Dari pasal 1313 ayat (1) BW, dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁵

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 BW terlalu luas, karena istilah yang digunakan juga dapat mencakup perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, walaupun yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.⁶

Perjanjian adalah hubungan berdasarkan hukum harta kekayaan (*vermogensrechtelijke bettrekking*) antara dua pihak, di mana satu pihak berkewajiban memberikan prestasi atas nama pihak lain berhak atas pencapaian tersebut.

Perjanjian adalah perbuatan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap telah berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu,

⁴ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, h.3.

⁵ *Ibid.*, h.4

⁶ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M, 2014, h.45

sedangkan pihak lain berhak memungut dan menuntut pelaksanaan janji tersebut.

Berdasarkan definisi yang dipaparkan di atas, dapat dinyatakan bahwa ¹ perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan sesuatu dan pihak yang lain berhak untuk menuntut (prestasinya tersebut).

Definisi jual beli dalam kehidupan manusia sehari-hari dapat ditafsirkan sebagai perbuatan seseorang mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli yang dimuat dalam BW bersifat wajib, artinya perjanjian jual beli yang baru menetapkan hak dan kewajiban bersama antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu menempatkan penjual dengan kewajiban menyerahkan hak milik kepada barang yang dijualnya, serta memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, pada masa yang sama memberikannya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah dipersetujui, dan sebaliknya meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai ganti haknya untuk menuntut penyerahan hak pemilikan kepada barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, jual beli yang dianut dalam BW, dengan artian yaoti jual beli belum pasti memindahkan hak pemilikannya tersebut.⁷

⁷ H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, Bandung, CV. Mandar Maju, 2001, h. 35.

Maka dalam hal ini juga dapat diartikan bahwa jual beli adalah perjanjian yaitu kesepakatan, antara kedua belah pihak, yaitu penjual/pembeli mengenai sesuatu barang dan harga. Dikarenakan tanpa barang yang hendak dijual dan tanpa harga yang dapat dipersetujui antara kedua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada.

b. Asas Perjanjian

Dalam perjanjian tersebut terdapat beberapa prinsip yang menjadi dasar kehendak para pihak untuk mencapai tujuannya, yang dapat digolongkan sebagai prinsip yang berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian yang terdiri dari prinsip konsensualisme, prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip niat baik secara subjektif dan prinsip yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian.⁸ yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan prinsip itikad baik secara objektif terdapat:

1) Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Pengertian asas konsensualisme pada dasarnya adalah kesepakatan dan perikatan yang timbul karenanya, hal itu telah lahir sejak saat kesepakatan tercapai. Perjanjian tersebut dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti mengikat para pihak yaitu debitur dan kreditur apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai perkara pokok

⁸ Soedharyo Soimin, *Op.Cit.*, h. 86-87

perjanjian. Sehingga timbul suatu perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur.⁹

Asas konsensualisme dalam perjanjian tersebut tertuang dalam Pasal 1320 ayat (1) BW, yaitu mereka sepakat mengikatkan diri. Persetujuan telah dicapai atau persetujuan telah lahir sekiranya persetujuan telah dicapai mengenai perkara-perkara pokok perjanjian. Terdapat beberapa pengecualian kepada asas konsensualisme, adalah perjanjian formal dan perjanjian riil.¹⁰

2) Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Tujuan kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian apapun, baik yang diatur oleh undang-undang atau tidak diatur ataupun yang belum diatur oleh undang-undang. Kebebasan dalam hal ini adalah kebebasan dalam bentuk perjanjian serta mengenai isi perjanjian.

Bahwa asas kebebasan berkontrak berdasarkan hukum perjanjian ataupun BW mencakup ruanglingkup sebagai berikut:

- a) Bebas dalam membuat ataupun tidak membuat perjanjian
- b) Bebas dalam memutuskan dengan siapapun dalam membuat perjanjian
- c) Bebas menentukan dan atau memilih kausa perjanjian yang akan dibuatnya

⁹ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, h 43.

¹⁰*Ibid*, h.46

- d) Bebas menetapkan obyek apa yang ingin di perjanjikan
- e) Bebas memilih bentuk apapun perjanjiannya
- f) bebas perihal penyimpangan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah termuat dalam buku III BW, yang dapat disimpulkan dari ¹ Pasal 1338 ayat (1) BW, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Semua kata dalam Pasal 1338 BW ayat (1) dapat disimpulkan bahwa orang bebas membuat perjanjian apapun, sepanjang tidak melanggar atau bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini tidak sebeb-bebasnya, karena undang-undang memberikan batasan-batasan, yang tertuang dalam Pasal 1337 BW, yaitu suatu sebab dilarang, apabila dilarang oleh peraturan atau undang-undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum. Sekatan itu boleh dengan undang-undang, boleh juga dengan campur tangan kerajaan, dalam erti kata tidak semua individu bebas menentukan kandungan perjanjian, contohnya dengan adanya perjanjian standard atau standard. Tambahan pula individu dalam membuat perjanjian adalah terhad oleh kemahiran. Adakah dia mempunyai hak atau hak untuk bertindak.

3) Asas Kekuatan Mengikat Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Sebagaimana yang telah termuat dalam Pasal 1338 (1) BW yang menerangkan ¹ bahwa semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak, juga mencerminkan prinsip *pacta sunt servanda*. Prinsip ini bermaksud perjanjian itu mengikat kedua-dua pihak dan perjanjian itu adalah undang-undang bagi pihak yang membuat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* juga dikatakan sebagai prinsip perjanjian yang mengikat. Maka pihak yang terlibat dikehendaki menghormati perjanjian serta menghormati undang-undang. Apabila para pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati dan disepakati, maka akan menimbulkan akibat seolah-olah para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan sanksi tertentu.¹¹

Asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan prinsip pelaksanaan perjanjian. Tujuan asas ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta pihak yang terlibat dan membuat perjanjian. Prinsip ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak dalam perjanjian tidak berada dalam posisi seimbang, maka pembatalan perjanjian dapat diminta. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-undang juga melindungi pihak-pihak yang membuat

¹¹*Ibid*, h.11

perjanjian kerana ditipu atau dipaksa, iaitu memberi mereka hak untuk meminta pembatalan.

4) Asas Itikad Baik (*good faith*)

Berdasarkan yang telah di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW bahwa suatu perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik. Tujuan perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik adalah agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan memperhatikan dan mematuhi norma kepatutan dan kesopanan.¹²

Makna yang tertera dalam isi suatu perjanjian juga ditentukan oleh itikad baik, kewajaran dan kesesuaian. Bukan itikad baik dan kewajaran yang mengubah perjanjian, sebaliknya menentukan kausa sebenar perjanjian itu.¹³

Pembatasan terhadap prinsip itikad baik, yaitu bagaimana melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim mempunyai wewenang untuk mencegah pelaksanaan yang terlalu menyinggung perasaan keadilan.

Asas itikad baik ditafsirkan dalam dua pengertian, yaitu:

- a. Asas itikad baik yang diartikan dalam subjektif, itikad baik pada saat membuat perjanjian yang bermakna kejujuran dan keadilan dari kedua belah pihak atau para pihak.

¹² *Ibid.*, h.30

¹³ *Ibid.*, h.30

- b. Asas itikad baik dalam yang diartikan dalam objektif, adalah itikad baik dalam melaksanakan yang berarti kepatutan merupakan suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal menjalankan perjanjian.

5) Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginself*)

Seseorang yang membuat perjanjian dengan pihak yang satu lagi, memupuk kepercayaan antara dua pihak bahawa satu sama lain akan menepati janjinya, dengan kata lain, akan menunaikan pencapaiannya di masa hadapan. Tanpa amanah ini, adalah mustahil bagi pihak-pihak untuk memegangnya. Dengan amanah ini, kedua-dua pihak mengikat diri mereka dan untuk kedua-dua perjanjian ini mempunyai kekuatan yang mengikat sebagai undang-undang.¹⁴

6) Asas Persamaan Hukum

Asas ini meletakkan pihak-pihak dalam persamaan, tidak ada perbezaan, walaupun terdapat perbezaan kulit, bangsa, kekayaan, kuasa, kedudukan dan lain-lain. Setiap pihak mesti melihat kesamarataan ini dan memerlukan kedua-dua pihak menghormati antara satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Tujuan prinsip ini adalah bahawa pihak-pihak dalam perjanjian adalah berdasarkan

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, h. 87

kepentingan yang sama. Di mana pelaku perniagaan akan mendapat faedah yang diharapkan bersama.¹⁵

7) Asas Kepatutan

Menurut para sarjana Asas ini tertuang dalam Pasal 1339 BW, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, prinsip kepatutan ini perlu dipertahankan, kerana melalui prinsip ini ukuran perhubungan juga ditentukan oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

Tujuan prinsip ini adalah agar pihak yang membuat perjanjian harus mematuhi undang-undang, kepatutan dan adat yang berlaku dalam masyarakat.¹⁶

c. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 BW dimana dalam pasal tersebut tertuang bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat sebagai berikut, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*agreement atau consensus*)

Maksud dalam pengertian tersebut yaitu dimana para pihak yang sepakat atas keinginan dan maksud tujuan tersebut tanpa ada paksaan, khilaf, dan tipu muslihat dari salah satu pihak

¹⁵ *Ibid.*, h. 88.

¹⁶ *Ibid.*, h.89.1

2) Cakap (*capacity*)

Seseorang yang belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum yakni perjanjian yang dimana diatur dalam Pasal 1329 BW dan dinyatakan tidak cakap, dan dimana orang yang belum cakap melakukan suatu perbuatan hukum yang telah diatur dalam pasal 1330 BW adalah:

1) Orang yang masih di bawah umur atau belum dewasa

Berdasarkan pasal 330 BW, dimana seseorang belum berusia 21 tahun dan atau belum kawin, akan tetapi apabila jika ada yang belum berumur dari 21 tahun akan tetapi sudah kawin maka dianggap sudah dewasa.

2) Mereka yang dibawah pengampuan

Berdasarkan Pasal 433 BW dimana ada ketentuan seseorang yang dibawah pengampuan yakni seseorang yang telah dewasa akan tetapi dalam keadaan gila, dungu, dan ataupun lemah akalnya walaupun terkadang cakap menggunakan pikirannya tersebut, dan seseorang dewasa yang boros.

3) Orang perempuan yang sudah kawin

Berdasarkan pasal 108 BW, seorang istri yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum tanpa bantuan dari seorang suami baik lisan maupun tertulis.

Berdasarkan Pasal 1467 BW suami isteri juga tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum yakni transaksi jual beli, kecuali atas 3 (tiga) hal sebagai berikut:

- a) Seorang istri yang memberikan barang kepada suaminya, yang sudah dipisahkan oleh Pengadilan untuk memenuhi kebutuhan suaminya tersebut menurut hukum.
- b) Istri yang menyerahkan barang kepada suami untuk membayar jumlah hutang yang telah dijanjikan sebagai harta perkawinan
- c) Suatu hal tertentu (certainty of term)
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan (legality)

Syarat-syarat tersebut yang telah dipaparkan diatas merupakan syarat pokok bagi setiap melakukan perbuatan hukum khususnya perjanjian, selain ke 3 (tiga) syarat tersebut ada syarat tambahan yakni perjanjian perdamaian yang harus dilakukan secara tertulis.

d. Unsur-Unsur perjanjian

Dalam hal ini terdapat unsur-unsur perjanjian yang terbagi menjadi tiga, yaitu:

1. Essentialia

Asas ini merupakan suatu sebagai unsur utama, tanpa unsur ini perjanjian tidak mungkin. unsur esentialia (yang merupakan unsur/bagian dari suatu dalam perjanjian) ialah perkara yang mesti ada dalam perjanjian. Syarat kewujudan atau kesahihan perjanjian ialah wujudnya perjanjian atau persetujuan wasiat, kemahiran para pihak, objek tertentu dan sebab atau asas yang sah.

2. Naturalia

Unsur *naturalia* Yaitu unsur-unsur yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai peraturan yang mengatur. Elemen *Naturalia* (yang merupakan unsur bukan inti dari suatu perjanjian) ialah unsur yang lazimnya dilampirkan pada perjanjian. Unsur ini merupakan unsur bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga melekat secara tidak diketahui pada perjanjian, unsur yang tanpa dipersetujui secara khusus dalam perjanjian dianggap secara rahsia wujud dalam perjanjian.

3. Accidentalialia

Dimana para pihak yang menambahkan persetujuan akan tetapi dalam peraturan perundang-undangan tidak mengatur. Oleh

karenanya Unsur ini merupakan karakter yang tertuju pada suatu perbuatan hukum yakni perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal maupun alamat yang dipilih oleh para pihak, termik (syarat pembayaran), memilih hukum, dan cara menyerahkan barang.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian yang akan penulis gunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan masalah dalam bentuk perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan meneliti bahan muatan materi yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan serta mengkaji landasan ontologis, landasan filsafat, dan rasio perundang-undangan. Manakala pendekatan konseptual pula dijalankan dengan mengkaji pandangan dan doktrin ilmu hukum yang melahirkan kepahaman, konsep, dan prinsip undang-undang yang relevan dengan masalah undang-undang yang dikaji.¹⁷

2. Sumber Bahan Hukum

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-14, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2019, h. 142

Sumber bahan hukum yang dipakai dalam penulisan ini antara lain dapat dibagi menjadi dua, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan perundangan primer adalah bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan mengaitkan permasalahan yang dibincangkan dalam kajian ini. Manakala bahan undang-undang sekunder ialah bahan undang-undang yang dipakai untuk menjelaskan bahan undang-undang primer, yang disusun sebagai berikut

- 1 a. Bahan Hukum Primer
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Terdapat beberapa cara untuk mendapatkan data yang dilakukan dalam penulisan ini, antara lain bahan hukum primer yang dikumpulkan, diinventarisasi, dan ditafsirkan, untuk selanjutnya dikategorikan secara sistematis dan kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Bahan undang-undang sekunder digunakan untuk menyokong bahan undang-undang primer. Daripada pengumpulan bahan undang-undang, pemrosesan dan analisis dijalankan, dan hasilnya dibentangkan dalam cara yang argumentatif.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum terbagi menjadi dua yaitu teknik hukum primer yaitu dalam tulisan ini yaitu dengan cara melakukan penelitian dan pendataan melalui peraturan perundang-undangan maupun surat edara mahkamah agung yang relevan dengan masalah hukum dalam penulisan ini. lalu untuk bahan hukum sekunder dilakukan pengumpulan dengan cara membaca maupun memngamati melalui buku maupun jurnal-jurnal.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis yang akan penulis gunakan yaitu analisa deduktif, analisa ini dilandasi oleh norma hukum, teori hukum lalu di interprestasikan ke dalam suatu hukum tersendiri untuk dikaitkan dengan permasalahan yang ada dalam tulisan ini.

BAB II

Akibat Hukum Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan

A. Kekuatan Hukum Akta Hutang Piutang Yang Diikat Dengan Akta Perjanjian Jual beli dan Kuasa Menjual

Seperti halnya perjanjian pada umumnya, PPJB perihal peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian takbernama oleh karenanya tidak diatur di dalam BW, namun dalam kehidupan sehari-hari sering terjadi dalam masyarakat. Walau bagaimanapun, perjanjian yang mengikat bagi jual beli tanah hendaklah memenuhi syarat wajibnya untuk suatu perjanjian, prinsip-prinsip umum perjanjian dan peruntukan umum dalam BW serta tidak mengganggu ketenteraman dan kepatutan umum.

Perjanjian adalah akar dari suatu perikatan (lahir karena hubungan undang-undang). Perikatan dalam hal ini adalah dasar untuk melakukan suatu perbuatan hukum yakni jual beli. Perjanjian jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan itu dinamakan penjual, manakala dari pihak yang satu lagi yaitu disebut membeli. Istilah yang merangkumi dua tindakan timbal balik adalah sesuai dengan istilah Belanda "koopverkoop" yang juga bermakna bahwa satu pihak "verkoop" (menjual) manakala satu lagi "koop" (membeli). Dalam bahasa Inggeris, jual beli dipanggil hanya "Sale" yang bermaksud "berjualan" (hanya dari sudut pandangan penjual), begitu juga dalam bahasa Perancis ia dipanggil

hanya "vente" yang juga bermaksud "berjualan", manakala dalam Bahasa Jerman ia digunakan perkataan "kauf" yang bermaksud "pembelian".

Prinsip "*Konsesualisme*" yang menghayati hukum perjanjian dalam BW, PPJB telah lahir pada saat mencapai "perjanjian" mengenai barang dan harga, setelah kedua-dua pihak bersetuju mengenai barang dan harga, oleh karenanya munculah PPJB yang sah menurut Perjanjian tersebut. Sifat muafakat jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 BW yang berbunyi: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, padahal barang belum dihantar atau harga belum dibayar".

Dalam hal ini PPJB sebenarnya tidak berbeda dengan perjanjian secara umumnya. Hanya saja, perjanjian yang mengikat jual beli adalah perjanjian yang lahir karena sifat keterbukaan BW, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja dan dalam bentuk apa pun, selama hal itu berlaku. tidak melanggar undang-undang dan peraturan, ketenteraman umum dan moral.

Apabila PPJB lahir akibat kelewatan atau adanya beberapa syarat yang ditentukan oleh undang-undang berkaitan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi jual beli hak atas tanah. Sebagian daripada keperluan ini lahir daripada peraturan perundangan yang sedia ada dan ada yang timbul sebagai persetujuan antara pihak yang akan membeli dan menjual hak tanah. Keperluan yang timbul daripada

undang-undang, seperti jual beli, mesti dijelaskan sebelum AJB dapat ditandatangani. Secara umumnya syarat-syarat yang sering timbul adalah syarat-syarat yang disepakati oleh pihak-pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada saat jual beli, pembeli menginginkan surat keterangan hak atas tanah untuk dibeli sedangkan hak atas tanah untuk dijual belum ada sijil, dan sebaliknya, sebagai contoh, pembeli belum mampu membayar semua harga hak tanah sepenuhnya, jadi mereka hanya membayar separuh daripada harga yang dipersetujui.¹⁸

Dengan syarat-syarat di atas sudah tentu akan adanya hambatan dalam proses pembuatan akta jual beli, karena PPAT akan enggan membuat akta jual beli tersebut kerana semua syarat belum lengkap. Untuk terus dapat melaksanakan jual beli, pihak-pihak bersetuju bahawa jual beli akan dijalankan selepas sertifikat selesai diproses, atau selepas harga telah dibayar sepenuhnya dan sebagainya. Demi menjaga akad yang terlaksana dengan baik sedangkan persyaratan yang diminta masih dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli meletakkan akad awal dalam bentuk akad yang kemudian dikenal dengan PPJB. Dalam praktiknya, PPJB yang dibuat di hadapan notaris lazimnya disebut sebagai akta perjanjian jual beli (akta PPJB).¹⁹

Kita boleh melihat maksud PPJB dengan memisahkan perkataan daripada PPJB kepada perjanjian dan Pengikatan jual beli. Perjanjian tersebut dapat dilihat pada sub-bab sebelumnya, sedangkan PPJB menurut

¹⁸ Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h. 41.

¹⁹ *Ibid*, h. 43.

R Subekti yang dimaksud adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan karena terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar dapat jualan yang akan dijalankan antara lain sertifikat belum berwujud dikarenakan masih dalam proses, harga tersebut belum dilunasin. Sementara menurut Herlien Budiono, perjanjian Pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian awal secara bebas.²⁰

Sebagai tambahan terhadap janji-janji biasanya dalam perjanjian jual beli, ia juga termasuk hak untuk memberikan surat kuasa kepada pembeli. Hal ini terjadi apabila penjual tidak dapat menghadiri penandatanganan PPJB di hadapan Notaris, baik karena lokasi yang jauh, maupun karena ada kendala dan sebagainya. Pemberian surat kuasa biasanya hanya berlaku setelah semua syarat jual beli hak tanah di hadapan notaris.

Dalam hal ini, sering kali calon pembeli secara umum melakukan pengecekan terhadap Objek tersebut di BPN, manakala calon penjual perlu meminta uang muka (*down payment*) sebagai tanda kesungguhan terhadap calon pembeli yang akan membeli tanahnya tersebut. Dalam konteks pemeriksaan tanah tersebut di BPN dan pembayaran uang muka (*down payment*), perlu ada perjanjian yang mengikat jual beli sebagai komitmen awal terhadap kesungguhan pihak-pihak untuk menjalankan transaksi jual beli atas tanah tersebut.

²⁰ Herlien Budiono, artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 h. 57.

Dengan demikian penemuan hukum yang dibuat oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut untuk menyelesaikan persyaratan kompleks yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hak atas tanah. dimana semua persyaratan ini tidak selalu dapat dipenuhi dalam satu waktu oleh pihak yang akan melaksanakan jual beli hak atas tanah, tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut keterangan yang telah di paparkan diatas tersebut, dapat diketahui bahwa dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) maka akta yang biasanya dibuat oleh notaris yakni Ikatan Jual Beli (IJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka perjanjian tersebut tertuang dalam akta otentik. Karena telah dibuat sebelumnya atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya adalah notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat mengenai akta otentik, yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan”. (*ten overstaan*) seorang pejabat umum yang berwenang.

Pengikatan jual beli tidak dilakukan di hadapan pejabat umum, Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta perseorangan, dan untuk akta perseorangan diatur lebih lanjut dalam Pasal 1874 BW. apa yang tersisa dari seorang Notaris atau pekerja lain yang ditunjuk oleh undang-undang yang ternyata dia mengetahui orang yang meletakkan cap ibu jari, atau orang ini telah dikenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahawa selepas itu cap ibu jari dilekatkan di

hadapan pegawai Notaris tersebut. Pegawai Notaris wajib untuk membukukan tulisan tersebut.²¹

Berdasarkan keterangan yang telah dipaparkan di atas, dapat dilihat bahwa untuk Perjanjian Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan mempunyai kuasa terhadap pihak ketiga, antara lain jika dilekatkan dengan pernyataan yang bertanggal dari Notari atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang. sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 BW.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum akta PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli sangat kuat. Hal ini dikarenakan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat di hadapan notaris, maka akta tersebut telah menjadi akta notariil sehingga menjadi akta otentik, sedangkan bagi yang dibuat tidak di hadapan notaris, menjadi akta dibawah tangan (*underhand*) yang pembuktiannya dibawah akta otentik. walaupun Pasal 1875 BW hal ini memang diujarkan bahwa akta dibawah tangan mempunyai bukti yang sempurna seperti akta yang otentik jika tandatangan pada akta itu diakui oleh pihak yang menandatangani.

Akan tetapi, ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab BW merujuk kembali pada Pasal 1871 BW yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan bisa selaykanya menjadi seperti akta otentik tetapi tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, kerana ia akan

²¹ Pieter E Latumenten., "Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak", *Jurnal Renvoi*, 4, 2003, h. 42.

dianggap sebagai naratif belaka. daripada hanya apa yang dikatakan yang mempunyai hubungan langsung dengan pokok utama isi akta tersebut.

Pengikatan Jual beli selayaknya diikuti dengan kuasa menjual. Pengikatan dan surat kuasa juga merupakan pasangan yang tidak dapat dipisahkan. Surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepada penerima surat kuasa (pembeli), setelah syarat yang disyaratkan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan hak yang timbul dalam perjanjian jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tersebut tanpa perlu kehadiran surat kuasa (penjual) di hadapan Pejabat Notaris.

Oleh karenanya suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris atau PPAT yang berkategori sebagai akta otentik menurut syarat dan tata cara yang diatur dalam UUJN bahwa syarat akta otentik yaitu sebagai berikut:²²

- 1) Disusun dan dibuat berdasarkan syarat dan tata cara yang telah di atur dalam peraturan perundang-undangan;
- 2) Disusun serta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- 3) Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk apa yang di kehendaki para pihak yang menghadap dan di tempat akta itu dibuat.

²² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Adya Bakti, Bandung, 2007, h. 3-4.

Kenyataannya ¹ kekuatan pembuktian dari akta itu dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian kelahiran adalah kekuatan pembuktian berdasarkan keadaan kelahiran akta, artinya ¹ surat yang terlihat seperti akta harus diperlakukan sebagai akta, hingga dibuktikan sebaliknya.

2) Kekuatan Pembuktian secara Formal

Kekuatan pembuktian formal ini adalah berdasarkan sama ada terdapat atau tidak kenyataan oleh yang bertandatangan ¹ di bawah akta tersebut. Dalam akta yang Otentik, Pejabat Pembuat Akta menyatakan dalam tulisan bahwa terdapat sesuatu yang ¹ dinyatakan dalam akta seperti yang tercatat di dalamnya.

3) Kekuatan Pembuktian secara inmateriil

Kekuatan pembuktian materiil ini melibatkan pembuktian materiil suatu akta, memberikan kepastian tentang peristiwa yang pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan apa yang dijelaskan dalam akta tersebut.

Perjanjian yang mengikat jual beli itu lahir akibat terhalangnya atau adanya beberapa syarat yang ditentukan oleh undang-undang berkaitan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi jual beli hak atas tanah. Sebagian hal tersebut keperluan ini timbul karena

undang-undang dan peraturan yang ada dan ada yang timbul sebagai perjanjian antara pihak yang akan membeli dan menjual hak tanah.

Kekuatan hukum akta perjanjian untuk mengikat jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli sangat kuat. Hal ini dikarenakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris, akta tersebut telah menjadi akta Notaris sehingga menjadi akta otentik, sedangkan bagi yang tidak dibuat di hadapan Notaris, akta tersebut menjadi akta rahasia yang pembuktiannya adalah di bawah akta otentik, walaupun dalam Perkara 1875 BW memang dinyatakan bahwa akta curang boleh mempunyai bukti yang sempurna seperti akta otentik jika tandatangan pada akta itu diakui oleh pihak yang menandatangani.²³

B. Faktor yang dapat menyebabkan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris

1. Kesepakatan antara Para Pihak

Suatu PPJB mengandung janji-janji, sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Di samping itu perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Janji-janji

²³ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.79.

¹ atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah biasanya dibuat karena beberapa alasan, antara lain:

a) Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijual belikan tersebut belum selesai diurus.

b) Harga Tanah tersebut belum dilunasi

c) Adanya upaya dari para pihak untuk menunda pembayaran pajak penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah sebelum transaksi jual beli atas tanah tersebut terlaksana secara nyata.

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak.²⁴

Mungkin pula ada keadaan dimana jual beli sudah dibayar lunas, akan tetapi dikarenakan pajak-pajak dalam jual beli tersebut nilainya terlalu besar, atau obyek yang akan diperjual belikan masih dalam cicilan penjual

²⁴ ¹ Tan Kamello, *hukum jaminan fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*, Alumni, Bandung, 2006, h. 57-58

¹ (selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari para kreditur tersebut, atau obyek yang diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan atau jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli akan tetapi hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak bank (kreditur atau penerima jaminan). Guna mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya.²⁵

¹ Pengikatan jual beli bukan merupakan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah Notaris. Tiap-tiap akta yang dibuat oleh Notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi. Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta notaris. Dengan bantuan Notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

¹ Notaris telah mengantisipasi keadaan tersebut seperti di atas dengan memberikan kuasa yang dimaksud agar calon pembeli tidak dirugikan hak-haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di

²⁵ *Ibid*, h. 62

1 hadapan PPAT yang berwenang. Kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.

Pembatalan suatu perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi karena memang telah diatur di dalam perjanjian itu sendiri dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya diperinci alasan-alasannya, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian. Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:²⁶

- 1) Karena adanya kesepakatan dari para pihak.
- 2) Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
- 3) Karena pembatalan oleh Pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

Tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak membatalkan perjanjian, tetapi hanya wanprestasi yang disebut dalam perjanjian saja, cara lain pembatalan perjanjian yang disebutkan dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak, sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak.

²⁶ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, h. 117

¹ Ketentuan Pasal 1266 ayat (1) BW menyebutkan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, Dalam hal demikian, perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Namun di dalam prakteknya dalam pembuatan akta Notaris sering dicantumkan tentang pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 BW dalam perjanjian, untuk mengatur pembatalan atau pemutusan perjanjian.

Pengenyampingan pasal 1266 BW ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur Pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak. Pengenyampingan pasal 1266 BW ini sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi diantara para sarjana.

2. Para Pihak Melakukan Wanprestasi

¹ Beberapa Teori para Sarjana berpendapat bahwa wanprestasi secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, sehingga wanprestasi dipandang sebaga syarat batal suatu perjanjian. Dalam hal ini Pasal 1266 BW harus secara tegas dikesampingkan, beberapa alasan yang mendukung pendapat ini misalnya Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga pengenyampingan Pasal 1266 BW ini harus ditaati oleh kedua belah pihak, disamping jalan yang ditempuh melalui proses hukum litigasi akan membutuhkan biaya

yang besar dan waktu yang lama, sehingga dinilai tidak efektif dan efisien terutama dikalangan pelaku usaha.

Penentuan pembatalan tidak lewat Pengadilan, biasanya ditentukan juga pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian, bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya, peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (somatic). Bila peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut.²⁷

Pemberian peringatan seperti ini sejalan dengan Pasal 1238 BW yaitu, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Beberapa para Sarjana menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi harus dimintakan kepada Hakim. Hal ini didukung oleh alasan jika pihak debitur wanprestasi, maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan agar debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 ayat (4) BW, Majelis Hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian, meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cidera janji. Dalam

²⁷ *Ibid*, h. 119.

1 hal ini Majelis Hakim mempunyai diskresi untuk menimbang berat ringannya kelalaian debitur dibandingkan kerugian yang diderita jika perjanjian dibatalkan.

Untuk memntuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim, harus dipertimbangkan kasus demi kasus dan pihak yang membuat perjanjian. Pengenyampingan Pasal 1266 BW yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak bahwa ia melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan melalui Pengadilan diperlukan selain terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga untuk menghindari kesewenangwenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh undang-undang sehingga merugikan pihak lainnya.²⁸

Sedangkan pendapat yang menyebutkan bahwa pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan, akan menjadi masalah jika hal tersebut dimanfaatkan oleh debitur untuk menunda pembayaran kredit atau melaksanakan kewajibannya, karena proses melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang mahal dan waktu yang tidak sebentar, oleh karena hal-hal di atas, diperlukan pertimbangan dari kasus perkasus dan

²⁸ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prenadamedian, Jakarta, 2014, h. 102.

1 pihak yang membuat perjanjian dalam hal memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim.

Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar, apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam termination clause yang sudah disepakati bersama kedua belah pihak. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalain atau wanprestasi salah satu pihak, dalam BW, terdapat pengaturan Pasal 1266 BW, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kalimat Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-Undang memandang kelalain debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian, dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap ada suatu janji (clausula) yang berbunyi demikian “apabila kamu, debitur, lalai, maka perjanjian ini akan batal”. Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan. Pembatalan sepihak atas suatu pengikatan perjanjian jual beli dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua

belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.²⁹

Pasal 1338 ayat (2) BW tersebut, jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 BW, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke Pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

C. Batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris

Akta PPJB¹ dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena Notaris dalam

²⁹ *Ibid*, h. 104-105.

¹ membuat 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. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian.³⁰ Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang telah disepakati tersebut dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan Pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi

³⁰ ¹ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 88.

¹ yuridis tertentu. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah :

a) Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dilunasi oleh pembeli sampai jangka waktu yang telah disepakati.

b) Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan.

c) Obyek jual beli dalam keadaan sengketa.

d) Para pihak tidak melunasi kewajiban dalam membayar pajak.

e) Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.³¹

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Apabila salah satu pihak sudah memenuhi prestasinya, maka dapat menuntut pihak lainnya yang melakukan wanprestasi untuk mengembalikan atau jika tidak mungkin lagi, prestasi yang sudah dilakukan dinilai dengan uang. Dengan demikian, prestasi yang sudah terlanjur diterima harus dikembalikan.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan akta Notaris dapat batal demi hukum atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Hakim yang sudah

³¹ *Ibid.*, h. 97-98.

¹ mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht). Untuk mengetahui suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan apa konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut dapat dilihat dari klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.³²

Berdasarkan Pasal 1266 BW, ¹ perjanjian tidak mungkin batal secara otomatis pada waktu debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya melainkan pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada Hakim. Bilamana Hakim dengan keputusannya telah membatalkan perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang semula mengadakan perjanjian pun menjadi batal sehingga masing-masing pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya. Rasio dari ketentuan pasal ini ialah kepatutan karena dianggap akan ¹ satu pihak. Dengan demikian, pemilik tanah dapat menuntut pembatalan perjanjian tanpa melalui Hakim terhadap wanprestasi yang dilakukan karena kelalaian dalam melakukan pembayaran. Di dalam praktek diterima pandangan bahwa apabila para pihak memperjanjikan untuk mengesampingkan Pasal 1266 BW, dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian akan batal demi hukum tanpa adanya perantaraan putusan Hakim.

Pasal 1267 BW, menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memiliki hak, jika hal itu masih dapat dilakukan akan

³² M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak", *Suhuf Vol 26*, No 1, 2014, h. 52.

1 memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, rugi dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka pemilik tanah diberikan hak untuk memilih apakah akan menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, rugi dan bunga. Pasal ini merupakan pengecualian dari Pasal 1338 BW bagian kedua yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua pihak.³³

Pemilik tanah hanya menuntut ganti kerugian, maka pemilik tanah tersebut dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan kalau pemilik tanah hanya menuntut pemenuhan perikatan, tuntutan itu sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan untuk melaksanakannya, akan tetapi, terdapat kemungkinan bagi yang lalai untuk membersihkan diri dari kelalaian itu dengan memenuhi kewajiban, meskipun telah dinyatakan lalai.³⁴

Hak pemilik tanah untuk dapat menuntut yang lalai timbul dari adanya suatu hubungan hukum antara dua pihak yang berarti hak pemilik tanah dijamin oleh hukum atau undang-undang. Sehingga apabila tuntutan tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, pemilik tanah dapat menuntutnya di muka Hakim. Sebagai kesimpulan, apabila keadaan wanprestasi pemilik

³³ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Gramedia, Jakarta, 2010, h. 48.

³⁴ *Ibid*, h. 51.

1 tanah dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut di dalam Pasal 1267 BW, yaitu:

- a) Pemenuhan perikatan;
- b) Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi;
- c) Ganti kerugian;
- d) Pembatalan perjanjian;
- e) Pembatalan disertai ganti kerugian;

Kepada pihak terhadap siapa suatu perikatan tidak dipenuhi diberi pilihan antara lain:³⁵

1) Alat hukum yang biasa, yaitu tuntutan Pengadilan untuk memenuhi perikatan dengan ganti rugi atau ganti rugi saja tanpa tuntutan memenuhi perikatan.

2) Alat hukum istimewa, yaitu tuntutan untuk membatalkan perikatan timbal balik yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi, dengan dasar hukum bahwa di dalam setiap perikatan timbal balik dianggap ada syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Walaupun para pihak tidak memasukkan syarat batal dalam suatu perikatan timbal balik, undang-undang menganggap syarat batal itu ada

Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan suatu perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak pemilik tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sangat

³⁵ *Ibid*, h. 77-78.

¹ tergantung kepada ketentuan dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat. Jika perjanjian pengikatan jual beli dibuat tidak dihadapan Notaris, maka perlindungan terhadap akta adalah sebagai akta dibawah tangan saja, sedangkan apabila dibuat di hadapan Notaris, maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

¹ PPJB dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga akta pengikatan jual beli anah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

¹ Para pihak yang membuat PPJB akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak

atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah 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.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta ¹PPAT. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan oleh mereka. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut yang dituangkan dalam suatu perjanjian disebut sebagai prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dan kreditur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan.³⁶

Berdasarkan Pasal 1234 BW terdapat tiga kemungkinan bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi untuk memberikan sesuatu bertujuan menyerahkan suatu

³⁶ Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, h. 108

1 benda untuk dinikmati atau dimiliki atau mengembalikan suatu benda untuk dikuasai atau dinikmati oleh kreditur, misalnya perjanjian sewa menyewa atau perjanjian jual beli.

Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Artinya, bentuk kelalaian yang dilakukan berupa terlambat melakukan pembayaran dalam pemenuhan kewajibannya dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dengan demikian, wanprestasi merupakan tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau ingkar janji dari pihak yang terikat perjanjian. Salah satu pihak dianggap wanprestasi atau berprestasi buruk, apabila:³⁷

- a) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
 - b) Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
 - c) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat;
 - d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
- Pihak yang dituduh melakukan wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu :
- a) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*);
 - b) Pembeli sendiri lalai;
 - c) Pembeli telah melepaskan haknya untuk ganti rugi;

³⁷ Yahman, *Op.Cit.*, h. 87-88

¹ Apabila sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap juga tidak melakukan prestasinya, maka berada dalam keadaan lalai atau alpa, terhadapnya dapat diberikan sanksi-sanksi, yaitu ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Akan tetapi, karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah melakukan wanprestasi dan kalau hal itu disangkal harus membuktikannya di muka Hakim.³⁸

Pasal 1238 BW mengatur tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur agar dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi teguran itu. Pasal 1238 BW mengatakan bahwa: si berutang adalah lalai, bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dengan demikian, dalam melakukan wanprestasi undang-undang mewajibkan pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai. Pernyataan lalai adalah suatu penegasan, dimana belum berprestasi pada saat yang ditentukan dalam pernyataan lalai, maka saat itu adalah cukup bukti bahwa lalai dan bertanggung jawab atas segala akibatnya. Peringatan (*sommatie*) tersebut harus dilakukan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis yang dibuat dan diantarkan oleh seorang juru sita, dan Hakim tidak

³⁸ *Ibid*, h. 89.

1 akan menganggap sah suatu peringatan lisan.³⁹ Akan tetapi, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai itu dapat ditiadakan dengan jalan mengadakan ketentuan dalam perjanjian mengenai kapan atau dalam hal-hal mana dapat dianggap melakukan wanprestasi, seperti menyatakan bahwa wanprestasi cukup dibuktikan dengan lewat waktu pembayaran atau sejak saat dilakukan tindakan-tindakan yang dilarang menurut perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tanpa diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah.

Adanya pengecualian tersebut disebabkan karena pasal-pasal mengenai hukum perjanjian yang diatur di dalam BW¹ hanya bersifat mengatur (tidak bersifat memaksa) dan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam Pasal 1338 BW sehingga para pihak diperbolehkan untuk membuat pengaturan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktek Notaris, juga sering menentukan dengan tegas dalam setiap perjanjian timbal balik yang dibuat dihadapannya bahwa hanya dengan melewati waktu yang ditentukan untuk berprestasi telah cukup menjadi bukti bagi kedua pihak bahwa salah satu pihak telah lalai.⁴⁰

1 PPJB tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk membuat berdasarkan pada pasal-pasal yang

³⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2014, h. 117

⁴⁰ Agus yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, 2010, h. 103.

¹ telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

a) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

b) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu;

c) Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh kedua belah pihak. Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah jika pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, jika pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena suatu sebab, perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.⁴¹

Pembeli juga dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam keadaan dimana pihak penjual tidak dapat menyerahkan obyek beserta hak-hak yang melekat di atasnya sesuai dengan jangka waktu yang

⁴¹ Widjaja, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 110-111.

1 diperjanjikan, dan tidak cocok dengan gambar denah atau spesifikasi teknis bangunan sesuai yang diperjanjikan. Jika keadaan ini terjadi maka pihak penjual wajib mengembalikan yang telah diterima, ditambahkan dengan denda, bunga dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku. Pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya dalam perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam asas personalia dari suatu perjanjian.

1 PPJB perihal tanah yang dibuat dengan akta Notaris mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga tanah pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian pada pengikatan perjanjian jual beli antara pembeli wajib melakukan pembayaran harga tanah dengan cara mengangsur sebanyak beberapa kali pembayaran.

Suatu perikatan terpenuhi jika isi perikatan dibayar secara penuh. Dengan pemenuhan isi perikatan secara menyeluruh, maka perikatan telah mencapai tujuannya sehingga hubungan hukum antara pemilik tanah terhenti dan perikatan hapus, akan tetapi tidak membayar harga pembelian,

maka pemilik tanah dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1517BW.

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL YANG PARA PIHAKNYA MEMBERIKAN DOKUMEN SERTA KETERANGAN PALSU

1 A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat

Berdasarkan Kuasa Menjual Yang Diterbitkan Oleh Notaris

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan notaris, hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB.⁴² Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.

1 Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain:

⁴² Hendra Tanu Atmaja, *Contract Drafting, Materi Kuliah, Program Magister Hukum*, UEU, Jakarta, 2012, h. 3.

- 1) Pembayaran Objek Jual beli belum lunas
- 2) Surat ataupun dokumen masih belum jadi ataupun masih proses
- 3) Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru
- 4) Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak

Dalam pasal-pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Umumnya PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa PPJB dibuat

sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa PPJB merupakan suatu ¹ perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

Pada proses transaksi jual beli tanah, kita seringkali mendengar dua istilah ini, PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notaris/PPAT.

Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

Akta yang dibuat dihadapan notaris tidak terlepas dari pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian itu sendiri ¹ yang terdapat dalam Kitab

Undang-undang Hukum Perdata, pasal-pasal yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang lainnya, yang mengatur dan mendukung suatu pembuatan perjanjian yang dituangkan kedalam bentuk akta sehingga mempunyai sifat otentik

Prosedur pembuatan akta tidak sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris misalnya dalam akta tidak dicantumkan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap atau orang yang mereka wakili.⁴³ atau misalnya tidak dicantulkannya adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Syarat yang ditentukan oleh Undang-undang ada yang tidak terpenuhi merupakan salah satu alasan yang menyebabkan akta yang dibuat notaris dapat mengandung keterangan palsu, misalnya tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Selain daripada itu, misalnya tidak terpenuhinya ketentuan pasal 15 ayat

(2) huruf d Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) yakni apabila notaris tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, oleh karena itu sebelum notaris menuangkan hal-hal yang formil kedalam materil akta wajib melakukan pencocokan fotokopi surat-surat/dokumen-dokumen dengan surat-surat / dokumen-dokumen aslinya.

⁴³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama , Bandung, 2008. h. 87

Berkaitan dengan bunyi ¹ Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang menegaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik adalah hal yang mustahil apabila notaris membuat akta jika akta tersebut mengandung keterangan palsu. Dengan demikian faktor-faktor atau hal-hal yang dapat menyebabkan timbulnya akta yang mengandung keterangan palsu, berdasarkan hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Faktor Manusia

Faktor manusia dapat terjadi karena kelalaian maupun karena kesengajaan. Kelalaian dapat dilakukan oleh notaris dan juga pihak-pihak yang ingin membuat akta karena manusia tidak lepas dari kekurangan. Kelalaian yang dilakukan oleh notaris dapat membawa konsekuensi akta yang dibuat tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan akta yang dibuat tersebut dapat mengandung sengketa di belakang hari, misalnya notaris dalam membuat akta notaris mengikutsertakan saksi-saksi akan tetapi kelalaiannya notaris lupa menyuruh saksi-saksi untuk menanda tangani akta. Sedangkan kelalaian yang dilakukan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut tidak menjadi tanggung jawab notaris akan tetapi konsekuensinya ditanggung oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan terjadinya hal seperti ini maka dapat mengakibatkan akta tersebut akan menjadi sengketa diantara para pihak atau dengan pihak ketiga, sehubungan dengan hal tersebut maka notaris akan dipanggil oleh pihak kepolisian untuk

dilakukan pemeriksaan. Dengan adanya pemeriksaan yang dilakukan terhadap notaris maka notaris akan dapat diketahui apakah notaris sebagai tersangka yang telah ikut serta dan turut membantu atau hanya sebagai saksi di muka Pengadilan.

2. Faktor Dokumen

Faktor dokumen dapat juga menyebabkan timbulnya akta yang mengandung keterangan palsu dimana para pihak yang membuat perjanjian dihadapan notaris memberikan dokumen-dokumen yang tidak benar (dokumen palsu). Apabila pihak-pihak mengajukan dan/atau memberikan dokumen palsu bukanlah menjadi kewajiban notaris untuk mengetahui secara bathiniah Notaris berwenang hanya sebatas lahiriah saja yaitu menerima surat-surat/dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak kemudian mencocokkan surat-surat/dokumen-dokumen tersebut dengan aslinya

3. Faktor Peraturan Perundang-undangan yang tidak jelas.

Faktor perundang-perundang yang tidak jelas maksudnya adalah undang-undang tidak memberikan kekebalan hukum terhadap notaris. Apabila timbul akta yang mengandung keterangan palsu dan mengakibatkan kerugian pada pihak lain sehingga menimbulkan sengketa, maka sering kali notaris di jadikan sasaran utama penyebab sengketa itu dikarenakan akta tersebut adalah dibuat oleh notaris. Disini notaris hanya menuangkan perbuatan hukum dari para pihak (penghadap) kedalam suatu

akta yang dibuatnya oleh karenanya notaris tidak bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak (penghadap) tersebut.

Akan tetapi apabila notaris terlibat dalam pembuatan akta yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya unsur kesengajaan untuk menguntungkan salah satu pihak tanpa memperhatikan kepentingan pihak yang lain, maka notaris dapat dikatakan telah membantu dan turut serta dalam melakukan tindak pidana. Dalam hal ini Pasal 55 KUHP dan Pasal 56 KUHP mengatur apabila Berkaitan dengan adanya faktor kesengajaan yang dilakukan oleh notaris telah turut serta dalam melakukan tindak pidana yang menguntungkan salah satu pihak, misalnya dalam membuat akta jual beli notaris menurunkan harga objek jual beli tersebut dari harga riil atau dari harga maksimum, serta membantu melakukan tindak pidana

B. Kedudukan Notaris Apabila Para Pihak Yang memberikan dokumen ataupun Keterangan Palsu

Notaris seringkali dalam praktiknya terlibat dengan perkara hukum baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka yang disebabkan adanya kesalahan pada akta yang dibuatnya, baik karena kesalahan Notaris itu sendiri maupun kesalahan para pihak atau salah satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak adanya iktikad baik dari para pihak atau salah satu pihak) atau telah ada kesepakatan antara Notaris dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya

terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi. Sanksi tersebut berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris, dan sekarang dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, dan tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris.⁴⁴

Terkadang para pihak atau penghadap memberikan keterangan/ pernyataan yang tidak benar (palsu) kepada Notaris. Notaris tidak mengetahui bahwa keterangan/ pernyataan tersebut adalah keterangan/ pernyataan yang palsu. Notaris menuangkan keterangan/ pernyataan tersebut dalam bentuk akta Notaris. Selanjutnya, pihak lain yang merasa dirugikan memperlakukan akta Notaris tersebut, bahkan melaporkan Notaris kepada aparat penegak hukum atas dasar melakukan tindak pidana. Jika Notaris melakukan tindak pidana, maka tentu saja dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana. Hal ini sejalan dengan pandangan Hans Kelsen bahwa konsep yang berhubungan dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum, yaitu seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau orang tersebut memikul tanggung jawab hukum.⁴⁵

Keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak yang diutarakan dihadapan Notaris merupakan bahan dasar bagi Notaris untuk

⁴⁴ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 228.

⁴⁵ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Alih Bahasa oleh Soemardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81.

membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak yang menghadap Notaris, tanpa ada keterangan atau pernyataan dan keinginan dari para pihak tidak mungkin Notaris untuk membuat akta. Kalaupun ada pernyataan atau keterangan yang diduga palsu dicantumkan dimasukkan ke dalam akta otentik, tidak menyebabkan akta tersebut palsu, serta tidak berarti Notaris memasukkan atau mencantumkan keterangan palsu ke dalam akta Notaris. Secara materil kepalsuan atas hal tersebut merupakan tanggungjawab para pihak yang bersangkutan, dan tindakan hukum yang harus dilakukan adalah membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata.

Tindak pidana tidak berdiri sendiri, ia baru bermakna apabila terdapat pertanggungjawaban pidana. Hal ini berarti bahwa setiap orang yang melakukan tindak pidana tidak dengan sendirinya harus dipidana. Agar dapat dipidana harus ada pertanggungjawaban pidana yang lahir dengan diteruskannya celaan (*verwijbaarheid*) yang obyektif terhadap perbuatan yang dinyatakan sebagai tindak pidana berdasarkan hukum pidana yang berlaku dan secara subyektif kepada pembuat yang memenuhi persyaratan untuk dapat dikenai pidana karena perbuatan tersebut.

Dasar adanya tindak pidana adalah asas legalitas (tiada pidana kecuali ada aturan hukum yang mengaturnya) Pasal 1 ayat (1) KUHP, sedangkan dasar dapat dipidananya pembuat adalah asas kesalahan. Ini berarti bahwa pembuat tindak pidana hanya akan dipidana jika ia mempunyai kesalahan dalam melakukan tindakan pidana tersebut. Kapan

seseorang dikatakan mempunyai kesalahan merupakan hal yang menyangkut masalah pertanggungjawaban pidana. Seseorang mempunyai kesalahan bilamana pada waktu melakukan tindak pidana, dilihat dari segi kemasyarakatan ia dapat dicela oleh karena perbuatan tersebut.⁴⁶

Seorang Notaris bisa saja terlibat dalam pertanggungjawaban pidana dan mungkin saja dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila memenuhi unsur-unsur yang dilarang menurut hukum. Adanya kemampuan bertanggungjawab pada si pembuat, hubungan batin antara si pembuat dan perbuatannya yang berupa kesengajaan (*dolus*) atau kealpaan (*culpa*) dan tidak adanya alasan penghapusan kesalahan atau tidak ada alasan pemaaf.

Seorang Notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia membuat akta yang didasarkan pada keterangan palsu. Jika terjadi demikian maka mengacu pada peraturan yang berlaku, diketahui bahwa seorang Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana dalam hal pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, dan aturan yang berkaitan adalah Pasal 263 ayat (1), 264 ayat (1) ke-1, atau 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP. Sedangkan ketentuan UUJN tidak mengatur tindak pidana yang dilakukan Notaris. Adapun sanksi yang diatur dalam UUJN yaitu pasal 84 dan Pasal 85 yaitu mengenai sanksi perdata dan administratif.

⁴⁶ Sjaifurachman, Op.Cit, h. 138.

Adapun sanksi ini berada di luar konteks UUJN, sebab didasarkan pada Keputusan Menteri. Sanksi pidana merupakan langkah terakhir, apabila sanksi atau upaya upaya pada cabang hukum lainnya tidak ditegakkan. Bagi Notaris yang melakukan tindak pidana dapat dilakukan pemberhentian oleh Menteri dengan alasan Notaris telah terbukti bersalah dan dikenakan ancaman pidana penjara, yang diatur dalam Keputusan Menteri Tahun 2003 tentang Kenotariatan Pasal 21 ayat (2) sub b yaitu Notaris terbukti bersalah yang berkaitan langsung dengan jabatannya atau tindak pidana lain dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun penjara.⁴⁷

Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi pidana tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atau kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan akta otentik yang keterangan isinya palsu maka dapat dikenai pemidanaan. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana Pasal 264 KUHPidana, sebab Pasal 264 KUHPidana adalah pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan yang tinggi. Ini juga berlaku pada unsur menimbulkan kerugian juga dijelaskan pasal 264 KUHPidana.

Dalam hal ini Notaris dapat disebut sebagai ikut terlibat dan ikut bertanggungjawab dengan peserta lainnya di dalam mewujudkan tindak pidana yang berkaitan dengan Pasal 55 KUHP.

⁴⁷ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, 2015, h 117.

1) Dipandang dari sudut subjektif, ada 2 syaratnya:

2) Adanya kesengajaan dengan tindak pidana yang hendak diwujudkan, artinya kesengajaan dalam berbuat diarahkan pada terwujudnya tindak pidana. Di sini, sedikit atau banyak ada kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana.

3) Dipandang dari sudut objektif, ialah bahwa perbuatan orang itu ada hubungan dengan terwujudnya tindak pidana atau dengan kata lain wujud perbuatan orang itu secara objektif ada perannya/pengaruh positif baik besar atau kecil, terhadap terwujudnya tindak pidana.⁴⁸

Sebaliknya menurut ajaran yang kedua ini yaitu objektif yang menitikberatkan pada wujud perbuatan apa serta sejauh mana peran dan andil serta pengaruh positif dari wujud perbuatan itu terhadap timbulnya tindak pidana yang dimaksudkan, yang menentukan seberapa berat tanggungjawab yang dibebannya terhadap terjadinya tindak pidana.

Tindak pidana yang dilakukan seorang Notaris dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu dapat berupa kesengajaan atau kealpaan. Untuk dapat diminta pertanggungjawaban pidana, seorang Notaris harus mempunyai kesalahan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kealpaan. Dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, seorang Notaris mungkin dapat saja secara sengaja turut serta dalam pembuatan akta tersebut. Namun apakah sikap batinnya dia menghendaki terwujudnya suatu tindak pidana

⁴⁸ *Ibid*, h. 119.

tersebut. Dalam hal ini, Notaris tersebut menghendaki dilakukannya tindak pidana (pemalsuan) serta menyadari dan mengetahui akibat perbuatannya, yang tentu saja merugikan pihak lain dan hal ini harus dapat dibuktikan. Selain itu, seorang Notaris bisa saja lalai ketika membuat akta Notaris. Misalnya, Notaris tidak teliti/hati-hati dalam memeriksa alat bukti yang diperlihatkan para pihak/penghadap atau tidak berhati-hati dalam menanggapi keterangan para pihak/penghadap.

Dalam hal unsur “barang siapa” di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP,⁴⁹ harus diartikan sebagai pelaku atau subjek tindak pidana yang dalam hal ini Notaris adalah sebagai pembuat akta autentik dalam partijn akten atau akta partai, tidak dapat dikatakan sebagai subjek (pelaku) dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tersebut, yang menjadi pelaku adalah para pihak yang menyuruh membuat akta autentik, merekalah yang menyuruh melakukan membuat keterangan palsu, sedangkan pejabat Notaris hanya orang yang disuruh melakukan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik. Kemudian, berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP ditafsirkan bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu dan seterusnya.⁵⁰

⁴⁹ *Ibid*, h.35.

⁵⁰ *Ibid*. h 37.

Selain itu, jika dikaitkan dengan kedudukan seorang Notaris yang membuat akte partij, adalah suatu hal yang berlebihan dan tidak mungkin bisa dilakukan, sebab tidak mungkin Notaris akan menyuruh para pihak untuk menempatkan keterangan palsu di dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut, melainkan hal itu merupakan keinginan para pihak yang menyuruh Notaris membuat akta. Jika Notaris dinyatakan sebagai “orang yang menyuruh melakukan menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik”, juga suatu hal yang mustahil dilakukan oleh seorang Notaris, oleh karena kedua belah pihak yang datang kepada Notaris untuk membuat akta tersebut, dan hal tersebut merupakan kesepakatan ke dua belah pihak untuk dituangkan di dalam akta, serta suatu hal yang aneh juga Notaris sebagai pejabat yang berwenang merupakan orang yang mempunyai kehendak melakukan tindak pidana menyuruh ke dua belah pihak untuk menempatkan keterangan palsu pada akta yang mereka kehendaki bersama, karena keterangan yang ada di dalam akta merupakan kesepakatan ke dua belah pihak.

Bentuk hubungan Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan Pasal 1869 KUH Perdata. Dimana suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Dengan demikian menjatuhkan hukuman terhadap seorang Notaris yang membuat akta partij berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP (apalagi di junctokan dengan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP) sebenarnya merupakan hal yang tidak tepat, karena unsur-unsur dari pasal-pasal tersebut tidak terpenuhi dan unsur-unsur perbuatan pidana sulit dibuktikan bila dikaitkan dengan fungsi dan kewenangan Notaris yang di dasarkan kepada UUJN, dan keliruan dalam menerapkan hukum akan berakibat kriminalisasi terhadap pekerjaan/tugas Notaris. Penerapan Pasal 266 ayat (1) KUHP terhadap Notaris menjadikan perbuatan Notaris dalam melaksanakan kewenangan membuat akta sebagai perbuatan pidana, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta, menunjukkan telah terjadi kesalahpahaman atau salah menafsirkan tentang kedudukan Notaris dan juga akta Notaris adalah sebagai alat bukti dalam Hukum Perdata.⁵¹

Akan tetapi dalam konteks Notaris sebagai pejabat umum, akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) yaitu akta yang dibuat oleh (*door en*) Notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan Notaris tersebut, misalnya akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan, dan akta berita acara penarikan undian, hal ini mungkin saja dapat dilakukan pemalsuan oleh Notaris yang membuat akta tersebut karena adanya kesengajaan baik berupa kelalai ataupun kealpaan atau kesalahan.

⁵¹ Fuady, Munir, *Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat Notaris, Kurator dan Pengurus-Pengurus Profesi Mulia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 102.

Mengenai hal tersebut Notaris dapat diancam pidana melanggar ketentuan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP yaitu Pemalsuan surat terhadap akta-akta autentik dengan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun. Menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancamannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik. Surat otentik, menurut Soesilo adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, oleh pegawai umum seperti Notaris.⁵²

Pasal 264 KUHP merupakan pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan yang tinggi. Sehingga semua unsur yang membedakan antara Pasal 263 KUHP dan Pasal 264 KUHP hanya terletak pada adanya obyek pemalsuan yaitu macam surat dan mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya.

Dengan demikian Notaris bisa saja dimintai pertanggungjawaban pidana terkait dengan pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu jika perbuatan Notaris memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan dalam KUHP, khususnya Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP, yaitu terhadap akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*), namun Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana Notaris terhadap akta

⁵² R.Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta KomentarKomentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor, Politeia Bogor, 1991, h. 68

partai (*partijn akten*) berdasarkan Pasal 266 ayat 1 juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, seorang Notaris harus memenuhi unsur-unsur: melakukan tindak pidana; memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab; dengan kesengajaan atau kealpaan; dan tidak ada alasan pemaaf. Yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973) menyatakan: “Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut”. Kemudian, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga para pihak yang membaca akta tersebut harus melihat apa adanya dan Notaris tidak perlu membuktikan kebenaran atas ¹ akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Apabila ada pihak yang meragukan kebenaran isi akta tersebut, maka pihak tersebut yang wajib membuktikan ketidak benaran isi akta tersebut.

Terjadinya suatu pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 15 dan 16 UU Perubahan atas UUJN oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya sangat rentan terhadap kemungkinan terjadinya perbuatan pemalsuan atas akta yang dibuat dihadapan oleh para pihak (penghadap). Akan tetapi

perbuatan Notaris tersebut sangat sulit untuk membuktikannya.⁵³ Hal ini mengingat bahwa di dalam akta Notaris selalu disebutkan pada awal akta bahwa penghadap menghadap pada Notaris dan pada akhir akta selalu disebutkan bahwa akta tersebut dibacakan oleh Notaris kepada para penghadap dan saksi dihadapan Notaris. Namun dalam kenyataannya baik pembacaan dan penandatanganan tidak pernah dilakukan dihadapan Notaris sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf k UU Perubahan atas UUJN, maka Notaris dianggap telah melakukan pelanggaran membuat akta palsu sebagaimana dimaksud Pasal 263 juncto Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP.

⁵³ Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 117.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pertanggungjawaban Notaris dapat dimintakan apabila terkait dengan pembuatan akta pihak (*partijn akten*) yang didasarkan pada keterangan palsu dan tidak dapat memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan dalam Pasal 266 ayat (1) Pasal 55 ayat (1) KUHP. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terhadap akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) jika secara sengaja atau lalai Notaris membuat akta palsu, sehingga merugikan pihak lain. Pertanggungjawaban Notaris dalam terjadinya pemalsuan keterangan oleh para pihak dalam pembuatan akta menurut UUJN adalah ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris bertanggungjawab sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya baik tanggung jawab dari segi Hukum Administrasi, Hukum Perdata serta Akibat hukum mengenai akta Notaris yang dibuat berdasarkan keterangan palsu tidak dengan sendirinya mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum sebab para pihak yang dirugikan dengan keberadaan akta seperti itu harus mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut, apabila telah diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut merupakan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawabannya pidana apabila muncul kerugian terhadap salah satu pihak sebagai akibat adanya dokumen palsu dari salah satu pihak,

karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

1 B. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris, benar-benar mematuhi hak dan kewajiban mereka masing-masing sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta perjanjian pengikatan jual-beli yang telah dibuat tersebut dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

2. Apabila suatu akta Hutang-piutang yang menjadi dasar untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat **1** dihadapan Notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara seimbang dan adil. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut kepada para pihak dan kewajiban para pihak untuk mematuhi dan mentaatinya dengan sebaik-baiknya, karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan.

3. Diharapkan diterbitkannya revisi berupa penambahan ketentuan/pasal di dalam UUJN yang mengatur khusus tentang jenis/tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hal ini diperlukan agar supaya Notaris dapat mengetahui dengan jelas mengenai bentuk pelanggaran administrasi atau sebagai suatu pelanggaran pidana, juga didasarkan pada fakta bahwa sering terjadi perbedaan penafsiran antara Notaris dengan aparat penegak hukum

SKRIPSI PRINT SUCOL

ORIGINALITY REPORT

33%
SIMILARITY INDEX

33%
INTERNET SOURCES

0%
PUBLICATIONS

0%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1 **core.ac.uk**
Internet Source

33%

Exclude quotes On
Exclude bibliography On

Exclude matches < 20%

SKRIPSI PRINT SUCOL

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19

PAGE 20

PAGE 21

PAGE 22

PAGE 23

PAGE 24

PAGE 25

PAGE 26

PAGE 27

PAGE 28

PAGE 29

PAGE 30

PAGE 31

PAGE 32

PAGE 33

PAGE 34

PAGE 35

PAGE 36

PAGE 37

PAGE 38

PAGE 39

PAGE 40

PAGE 41

PAGE 42

PAGE 43

PAGE 44

PAGE 45

PAGE 46

PAGE 47

PAGE 48

PAGE 49

PAGE 50

PAGE 51

PAGE 52

PAGE 53

PAGE 54

PAGE 55

PAGE 56

PAGE 57

PAGE 58

PAGE 59

PAGE 60

PAGE 61

PAGE 62

PAGE 63

PAGE 64

PAGE 65

PAGE 66

PAGE 67

PAGE 68

PAGE 69

PAGE 70

PAGE 71

PAGE 72

PAGE 73

PAGE 74

PAGE 75

PAGE 76
