

KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG OBJEKNYA MASIH DALAM SENKETA DI PENGADILAN**Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf**

Universitas Yarsi, Indonesia

Email: andih9424@gmail.com, e.purwaningsih@yarsi.ac.id, chandra.yusuf@yarsi.ac.id

Abstrak

Notaris membuat akta dalam bentuk akta PPJB didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, yang berarti terjadi hubungan hukum antara pemberi dengan penerima kuasa didasarkan atas perjanjian. Kewenangan Notaris membuat Akta Autentik bersumber dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris. Guna menghindari adanya pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengarah kepada tindakan Notaris yang dapat dijerat oleh pasal-pasal pemidanaan, Notaris dalam membuat Akta Autentik khususnya akta PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Rumusan masalah dalam penelitian ini, mengenai kedudukan akta PPJB diketahui objek masih dalam sengketa di pengadilan dan akibat hukumnya. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepustakaan) dengan analisis kualitatif terhadap data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang kedudukan akta PPJB diketahui objek masih dalam sengketa di pengadilan tidak sah dikarenakan perbuatan hukum jual beli melalui PPJB tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan syarat materil dalam membuat akta PPJB. Akibat hukum akta PPJB diketahui objeknya masih dalam sengketa di Pengadilan yaitu batal demi hukum dan tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga, prestasi yang telah dilakukan kembali seperti semula. Selain itu, berakibat pada Notaris dapat dimintakan tanggung jawab secara UUJN dan kode etik dalam membuat akta PPJB dimana diketahui objeknya masih dalam sengketa di pengadilan.

Kata Kunci: Keabsahan, Akta, PPJB, Sengketa.**Abstract**

The notary makes a deed in the form of a PPJB deed based on a power of attorney agreement, which means that a legal relationship exists between the giver and the recipient of the power of attorney based on an agreement. The authority of a Notary to make an Authentic Deed comes from the provisions of Article 15 paragraph (1) UJN. In order to avoid violations that could lead to Notarial actions that could be charged by criminal articles, Notaries in making Authentic Deeds, especially PPJB deeds, must always pay attention to the applicable legal rules. The formulation of the problem in this research is that regarding the position of the PPJB deed, it is known that the object is still in dispute in court and the legal consequences of the PPJB. This thesis uses normative legal research methods (library) with qualitative analysis of secondary data to obtain conclusions about the position of the PPJB deed, it is known that the object is still in dispute in court and is invalid because the legal act of buying and selling through the PPJB does not meet the requirements. the validity of the agreement regulated in Article 1320 of the Civil Code and the material requirements in making a PPJB deed. As a legal consequence of the PPJB deed, it is known that its object is

How to cite:	Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf (2024) Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan (06) 09.
E-ISSN:	2684-883X

still under dispute in court, namely that it is null and void and is not binding on the parties who made it. So, the achievements that have been made will return to normal. Apart from that, this results in the Notary being asked to take responsibility under UUJN and the code of ethics in making PPJB deeds where it is known that the object is still in dispute in court.

Keywords *Validity, Deed, PPJB, Dispute.*

PENDAHULUAN

Tanah untuk tempat tinggal merupakan salah satu ruang yang dibutuhkan oleh manusia. Tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan papan untuk manusia dalam bertahan hidup, tanah juga berfungsi sebagai tempat usaha bagi manusia. Ketersediaan tanah yang terbatas, karena tanah adalah benda tetap, tidak dapat bertambah dan diperbarui, sedangkan angka penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun membuat tanah menjadi objek yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Cara perolehan tanah bagi masyarakat pun hampir terbatas yaitu melalui jual beli (Wahyuni, 2021).

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut (Muliawan, 2009):

1. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
2. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
3. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
4. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
5. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
6. Untuk kepentingan bersama.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Widjaja & Muljadi, 2003). Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti, 1995).

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato), yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdato, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum artinya sejak awal perjanjian itu dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Banyaknya transaksi di antara masyarakat, yang salah satunya adalah jual beli tanah, maka diperlukan adanya akta autentik sebagai alat pembuktian telah terciptanya hubungan perdata diantara para pihak sehingga tercipta ketertiban hukum di masyarakat (Wahyuni, 2021). Pembeli sebelum bertransaksi harus mengetahui sejarah tanah yang akan dibelinya

sejelas-jelas mungkin, caranya yaitu dengan mencocokkan keterangan yang diberitahukan oleh penjual dengan memeriksa langsung keadaan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional dimana tanah yang akan dibeli berada. Dapat juga melalui bantuan PPAT dalam pemeriksaannya jika pembeli kurang memahami proses tersebut (Gunawan, 2019).

Effendi Perangin sebagaimana dikutip Urip Santoso menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual” (Urip Santoso, 2019). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah merupakan suatu aktivitas jual beli yang ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah (Urip Santoso, 2019).

Hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang (Sutedi, 2007).

Jual beli dalam hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan, harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut (Boedi, 1999).

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi wewenang oleh negara untuk membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain (Rosdiana, 2021).

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, akan menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Jadi akta autentik yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dibantah kebenarannya oleh siapapun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut dapat dibuktikan sebaliknya (Purwaningsih, 2011).

Banyaknya ketentuan mengenai perbuatan-perbuatan Notaris dalam melaksanakan kewenangannya, sebagaimana mengacu pada salah satu asas pemerintahan yang baik, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum

yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman para pihak (Adjie & Gunarsa, 2013). Selain itu akta Notaris adalah Akta Autentik yang seharusnya isinya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh karena itu Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUNJ) dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan yang terkait.

Notaris dapat diminta pertanggungjawaban, apabila Notaris melakukan perbuatan melawan hukum. Istilah melawan hukum (*onrechmatigedaad*) melekat kedua sifat dan pasif kalau ia sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain jadi sengaja melakukan gerakan, maka tampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah melawan itu. Sebaliknya kalau ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain, apabila dengan sikap pasif saja, maka ia telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah melawan (Sari, 2021). Apabila Notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dan permintaan dari para pihak dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab. Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila melakukan perbuatan yang tidak diperolehkan oleh hukum.

Tanggung Jawab Notaris dalam menjalankan tugas profesinya bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum tugas utamanya ialah dalam pembuatan Akta Autentik, kalau Notaris menjalankan tugas jabatannya sesuai UUNJ dan peraturan perundangan di dalam pembuatan akta, maka secara materiil dalam suasana formal dia sudah memenuhi persyaratan dan tugas sebaik-baiknya.

Notaris membuat akta dalam bentuk akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, yang berarti terjadi hubungan hukum antara pemberi dengan penerima kuasa didasarkan atas perjanjian sebagaimana Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Subekti, 1995).

Kewenangan Notaris membuat Akta Autentik bersumber dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan salinan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. PPJB merupakan akta yang berkaitan dengan perjanjian, yang berarti bahwa Notaris mempunyai wewenang membuat akta PPJB.

Permasalahan (Mitenage, 2021) dalam penelitian ini, tentang objek berupa tanah dan bangunan yang masih dalam sengketa pengadilan dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan lelang kepada pihak lain, sebagaimana fakta hukum berikut **Putusan Mahkamah Agung Nomor 3103 K/Pdt/2015**

“Diketahui pada tingkat Pengadilan Negeri Nomor 36/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 29 September 2014, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat (Abdul

Rahman/yang dikuasakan pemilik tanah untuk menjual). Tingkat Pengadilan Tinggi Nomor 63/Pdt/2015/PT.Bdg, Majelis Hakim menyatakan akta PPJB adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Nomor 3103 K/Pdt/2015, Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi (Abdul Rahman/yang dikuasakan pemilik tanah untuk menjual).”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 994K/Pdt/2020

“Diketahui pada tingkat Pengadilan Negeri Nomor 218/Pdt.Plw/2017/PN.Btm tanggal 1 Agustus 2018, Majelis Hakim menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan menolak perlawanan Pelawan. Tingkat Pengadilan Tinggi Nomor 7/Pdt/2019/PT.Pbr, Majelis Hakim menguatkan Putusan Pengadilan Negeri. Sedangkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Nomor 994K K/Pdt/2020, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli melalui lelang adalah sah walaupun diketahui objek jual beli tersebut masih dan membatalkan penetapan sita jaminan atas objek jual beli tersebut.”

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti dikarenakan terdapat permasalahan mengenai kedudukan objek PPJB yang masih dalam sengketa atas hak kepemilikan dalam perkara di Pengadilan. Dalam hukum agraria mengenai syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah (jual beli) terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

Notaris yang membuat akta PPJB terkait diketahui objeknya masih dalam sengketa tentang keabsahan kepemilikan hak atas tanah dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Guna menghindari adanya pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengarah kepada tindakan Notaris yang dapat dijerat oleh pasal-pasal pemidanaan, Notaris dalam membuat Akta Autentik khususnya akta PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, diantaranya Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum harus memperhatikan UUJN, peraturan turunan dari undang-undang tersebut, serta aturan-aturan terkait seperti Kode Etik Notaris dan sebagainya.

Penulis telah melakukan penelitian terhadap beberapa penelitian sebelumnya untuk membantu penelitian dapat menunjukkan orisinalitas dari penelitian. Beberapa hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan yakni Jurnal Indonesia Notary oleh Novia Gunawan dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 PK/Pdt/2017)”, pada tahun 2021. Permasalahan dalam jurnal ini, mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang kehilangan hak akibat jual beli atas tanah yang pernah menjadi objek sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara dan bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat antara Bacce dengan Gunadi Yauw dan Gunadi Yauw dengan John Tandiar.

Hasil penelitian ini, menjelaskan bahwa perlindungan hukum akan didapatkan jika pembeli tanah dapat membuktikan hak mereka di Pengadilan kemudian jika penjual memberikan biaya ganti rugi serta mengembalikan uang transaksi pembelian objek jual beli tanah 100% (seratus persen) kepada pembeli yang dinyatakan harus mengembalikan tanah kepada pemilik atas nama yang memenangkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan PPAT bertanggung jawab hanya pada akta jual beli yang dibuat antara Gunadi Yauw dan John Tandiar karena dibuat secara sadar baik secara pribadi maupun bersama-sama bahwa tanah sedang dalam sengketa Pengadilan. Jurnal Konstruksi Hukum oleh I Gusti Ayu Ria Rahmawati, dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta

PPJB Yang Dibuatnya”, tahun 2020. Permasalahan dalam jurnal ini, mengenai tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibatalkan di pengadilan dan kapan tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya setelah masa pensiun. Hasil penelitian dalam jurnal ini menjelaskan bahwa tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik batal di pengadilan yakni tanggung jawab secara perdata, Pidana, UUJN dan Kode Etik. Kemudian, notaris masih bertanggung jawab kendatipun waktu jabatan Notaris itu sudah selesai atau telah pensiun. *Journal Indonesian Notary* oleh Andreas dengan judul “Akibat Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Atas Objek Yang Menjadi Sengketa (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019)”, tahun 2022. Permasalahan dalam jurnal ini, mengenai akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa.

Hasil penelitian dalam jurnal ini, menjelaskan bahwa kewenangan dan tanggung jawab notaris serta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal menjadi objek dalam sengketa. Hasil analisa adalah bahwa akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi objek sengketa adalah tindakan hukum yang terdapat dalam akta tersebut menjadi batal secara hukum.

Hasil penelusuran penulis terhadap beberapa penelitian di atas, terdapat kesamaan mengenai objek PPJB masih dalam sengketa akan tetapi pembahasan terkait pertanggungjawaban Notaris yang telah pensiun dan objek penelitian berdasarkan putusan pengadilan yang berbeda.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan, penulis menggunakan metode normatif atau penelitian kepustakaan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang terkait dengan keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Penelitian tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan, merupakan penelitian deskriptif, menggambarkan kedudukan akta autentik yang dibuat Notaris untuk kepentingan jual beli dimana diketahui objek jual beli tersebut masih dalam sengketa di Pengadilan.

Penelitian tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan, dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer terkait peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk membahas keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan, seperti:
 1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945,
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Putusan Perkara Nomor 558 K/Pdt/2017,
 4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 7. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3103K/Pdt/2015.
- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa buku-buku, jurnal terkait keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan untuk mendukung peraturan perundang-undangan tersebut di atas.

- c. Bahan Hukum Tersier, menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk menjelaskan pengertian atau definisi seperti akta, perjanjian, implikasi, sah dan lainnya sebagaimana terdapat dalam kajian tesis penulis.

Terhadap data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku, jurnal, dan tulisan lainnya tentang keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait objek masih sengketa dalam pengadilan, selanjutnya data tersebut dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian mengenai keabsahan akta PPJB. Hasil penelitian tersebut, selanjutnya dibuat kesimpulan dan saran sebagai bagian penutup dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya Hukum Terhadap Pihak Pembeli Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa Pengadilan

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilaksanakan sebelum adanya peristiwa hukum jual beli dan dimasukkan pada Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, PPJB tidak bisa disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi, dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dikehendaki secara yuridis bisa menjamin kepastian hukum dan hak bagi para pihak. Pada kajian riset ini peneliti mendapati bahwa surat permohonan tentang permintaan blokir buku tanah yang diajukan oleh penjual. Permintaan tersebut, dilaksanakan oleh penjual saat penjual masih menjadi nasabah dari salah satu bank yang memberi pinjaman dengan menjadikan agunan sertifikat hak milik.

Saat penjual tanah dan bangunan itu menjual tanah dan bangunannya, si penjual tidak melakukan pencabutan blokir lebih dulu padahal pembelian mana dilaksanakan dengan terang dan tunai. Bahwa memang, dalam Pasal 1458 KUHPerdara dinyatakan bahwa jual beli sudah berlangsung antara kedua belah pihak, seketika sesudah orang-orang mendapatkan suatu kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diberikan dan harganya belum dibayarkan. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1459 KUHPerdara bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak akan beralih kepada pembeli, sepanjang penyerahannya belum dilaksanakan sesuai dengan Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdara. Namun dengan adanya pasal tersebut bukan berarti penjual melalaikan kewajibannya untuk mencabut blokir sebagai syarat kepastian objek jual beli.

Prinsipnya, sebelum penjual melaksanakan jual beli, berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara ia mesti memberikan jaminan objek sengketa dikuasai secara aman tanpa adanya intervensi dari pihak manapun, serta diperlukan penjelasan tentang hal-hal penting mengenai objek tersebut supaya tidak terdapat kecacatan yang disembunyikan, yang disebut dengan tindakan pencegahan untuk mencegah adanya hal yang merugikan bagi para pihak. Jika Notaris telah menjalankan cek bersih atas sertipikat hak atas tanah, namun ketika penyelenggaraan akta PPJB terjadi sengketa antara penjual dengan pihak ketiga, maka Notaris tidak mempunyai tanggung jawab atas hal tersebut sebab kuncinya, saat Notaris telah menjalankan cek bersih, maka Notaris telah memenuhi kewajibannya dalam rangka membuat akta, oleh karenanya di dalam akta PPJB tersebut semestinya ada klausul yang memastikan atau memberikan jaminan kepentingan para pihak, misalnya Penjual memberi jaminan kepada

Pembeli bahwa tanah itu tidak dikenai suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang mempunyai sifat apapun.

Cek bersih yang dilaksanakan Notaris berhubungan dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal PPAT akan menjalankan pembuatan akta tentang pengalihan atau pembebanan hak atas tanah, maka PPAT harus lebih dulu menjalankan pemeriksaan pada kantor pertanahan tentang kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang berkenaan dengan sejumlah daftar yang terdapat di kantor pertanahan setempat melalui cara menunjukkan sertipikat aslinya (Sentanu, 2019).

Pada dasarnya upaya hukum yang dapat dilakukan sebagai alternative sengketa tidak sebatas mediasi. Di samping mediasi dikenal pula dengan istilah konsiliasi. Konsiliasi yaitu pendamai atau Lembaga pendamai. Bentuk ini sesungguhnya tidak berbeda dengan hal yang ditentukan dalam pasal 131 HIR. Alternatif lain adalah penggunaan arbitrase. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada Tanggal 12 Agustus 1999 Indonesia sudah mempunyai Perangkat Hukum yang secara spesifik memberikan pengaturan tentang penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pada dasarnya mempunyai prinsip fundamental yang berasal dari hukum adat, beberapa prinsip tersebut meliputi:

1. Mengupayakan supaya memperoleh kesepakatan
2. Menyelesaikan dengan damai
3. Meraih atau mendapat persetujuan
4. Mendapatkan solusi masalah.

Relevan dengan hal tersebut prinsip atau asas hukum di atas, masyarakat hukum adat melakukan penerapan tata cara penyelesaian sengketa, yaitu dengan musyawarah guna mencapai mufakat yang dilakukan melalui pengedepanan semangat kekeluargaan dan kesadaran guna tidak hanya secepat memutuskan perkara yang bertujuan pada pencarian menang-kalah, tetapi lebih kepada memutuskan perkara yang bertujuan untuk *win-win solution*.

Prinsip inilah yang menjadi dasar filosofi dalam pembentukan peraturan perundang-undang yang menjadi pedoman untuk penyelesaian sengketa alternatif. Karena itulah syarat sah suatu perjanjian diimplementasikan dalam wujud akta Notaris, syarat subjektif pencantumannya di awal akta, sementara itu, syarat objektif pencantumannya di badan akta, sebagai isi akta yaitu wujud atas Pasal 1338 KUHPdata tentang kebebasan melakukan kontrak dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum terhadap para pihak tentang perjanjian yang dibuatnya (Mahmud, 2003).

Perlindungan hukum yang dimaksud disini yaitu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam wujud perangkat hukum baik yang memiliki sifat pencegahan dan juga yang bersifat penindakan, yang tertulis dan juga yang tidak tertulis. Penindakan yang dimaksud salah satunya yaitu upaya hukum melalui gugatan pembatalan akta PPJB melalui pengadilan.

Dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tidak menjelaskan secara rinci apa yang menjadi tugas hakim. Namun jika kita melihat pada Pasal

10 ayat (1) dalam undang-undang yang sama menyebutkan “pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.

Tugas hakim di pengadilan perdata yaitu mengkonstantir peristiwa konkrit, artinya harus menggali benar atau tidaknya peristiwa yang diajukan. Hakim harus melakukan pembuktian dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan untuk mendapat kepastian tentang peristiwa yang diajukan di persidangan. Setelah hakim mengkonstantir suatu peristiwa maka selanjutnya hakim harus mengkualifisir peristiwa tersebut. Mengkualifisir artinya menemukan hukum bagi peristiwa yang telah dikonstantir yaitu dengan cara mencari peraturan hukum yang ada. Jika peraturan hukumnya tidak ada atau tidak jelas, maka hakim harus menciptakan hukumnya asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus memenuhi kebutuhan masyarakat. Setelah mengkonstantir dan mengkualifisir suatu peristiwa, maka tahap terakhir adalah hakim harus mengkonstituir suatu peristiwa. Mengkonstituir artinya hakim menetapkan hukumnya dengan tujuan untuk memberikan keadilan (Mertokusumo, 2013).

Putusan pengadilan perdata dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Apabila putusan tidak memenuhi ketentuan tersebut maka putusan itu tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara antara lain: pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin hukum, dan hukum kebiasaan. Hal tersebut berdasarkan Pasal 50 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan: Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili (Asikin & Sh, 2019).

Dalam penelitian tesis ini, upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli terkait diketahui objek berupa tanah dan bangunan yang masih dalam sengketa pengadilan dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan lelang kepada pihak lain, sebagaimana fakta hukum dibawah ini:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3103 K/Pdt/2015

“Diketahui pada tingkat Pengadilan Negeri Nomor 36/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 29 September 2014, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat (Abdul Rahman/yang dikuasakan pemilik tanah untuk menjual). Tingkat Pengadilan Tinggi Nomor 63/Pdt/2015/PT.Bdg, Majelis Hakim menyatakan akta PPJB adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Nomor 3103 K/Pdt/2015, Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi (Abdul Rahman/yang dikuasakan pemilik tanah untuk menjual).”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 994K/Pdt/2020

“Diketahui pada tingkat Pengadilan Negeri Nomor 218/Pdt.Plw/2017/PN.Btm tanggal 1 Agustus 2018, Majelis Hakim menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan

dan menolak perlawanan Pelawan. Tingkat Pengadilan Tinggi Nomor 7/Pdt/2019/PT.Pbr, Majelis Hakim menguatkan Putusan Pengadilan Negeri. Sedangkan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Nomor 994K K/Pdt/2020, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli melalui lelang adalah sah walaupun diketahui objek jual beli tersebut masih dan membatalkan penetapan sita jaminan atas objek jual beli tersebut”

Menurut pendapat penulis, upaya hukum yang telah dilakukan pihak Pembeli terkait objek PPJB masih sengketa di pengadilan tersebut tetap tidak memberikan kepastian dan keadilan hukum bagi pihak pembeli. Hal ini berdasarkan pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak yang membuatnya. Sebagaimana pendapat Sudikno Mertokusumo bahwa lembaga pengadilan kedudukannya dalam menyelesaikan sengketa tanah harus dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang dirugikan dalam jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam perundang-undangan.

Pertanggungjawaban Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa Pengadilan

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga legislatif, eksekutif ataupun yudikatif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum (Afifah, 2017).

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang dipercaya. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh menteri, berdasarkan Pasal 2 UUJN, dengan diangkatnya seorang notaris maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen. Tugas notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara (Nurmayanti, 2017). Notaris bekerja secara independen (mandiri) artinya tidak tergantung kepada atasan atau siapapun dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Seorang notaris harus dapat memutuskan sendiri akta yang dibuat dan struktur hukum apa yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien (Prabowo, 2017)

Baik dalam UUJN Notaris dirumuskan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Dalam hal ini yang dimaksud berwenang adalah meliputi berwenang terhadap orangnya, yaitu untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap aktanya, yaitu yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan undang-Undang atau yang dikehendaki yang bersangkutan, serta berwenang terhadap waktunya dan

berwenang terhadap tempatnya, yaitu sesuai tempat kedudukan dan wilayah Jabatan Pejabat yang bersangkutan dan menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta.

Suatu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta autentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta autentik tersebut adalah benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar) dan material (memberikan kepastian hukum bahwasanya keterangan yang diberikan akta tersebut adalah benar).

Mengingat akan pentingnya akta autentik ini, seorang notaris hendaknya harus dapat memenuhi maksud dan kehendak masyarakat serta negara yang dibebankan kepadanya untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan cara membuat akta autentik untuk menjamin kepastian peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan. Untuk itu seorang notaris harus memperhatikan hal-hal penting yang mutlak harus terpenuhi dalam pembuatan sebuah akta autentik untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Unsur *verlidjen* suatu akta menjadi satu hal penting yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh seorang notaris dalam pembuatan sebuah akta (Alfiana, 2018).

Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait (Sjaifurrachman & Adjie, 2011).

Guna menghindari terjadinya sengketa atau masalah hukum, agar Notaris tidak melakukan pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengarah kepada tindakan Notaris yang dapat dijerat oleh pasal-pasal pemidanaan, notaris dalam membuat akta autentik khususnya PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, diantaranya notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum harus patuh dan menjalankan aturan dalam UUJN, peraturan turunan dari undang-undang tersebut, serta aturan-aturan terkait seperti Kode Etik Notaris dan sebagainya.

Sebagaimana pendapat Jan M. Otto menyatakan kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau hukum tertulis. Kepastian hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya membuat akta autentik harus berdasarkan UUJN dan Kode Etik. Dimana dalam aturan tersebut terdapat aturan larangan yang tidak boleh dilakukan Notaris dalam membuat akta autentik.

Dalam penelitian ini, sengketa yang dibahas mengenai gugatan pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Akta Nomor 15/2010 yang dibuat di hadapan Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H., dengan objek tanah berada di Jalan Dayang Sumbi Nomor 2 SHM Nomor 285/Lebak Siliwangi terletak di Kelurahan Lebak Siliwangi Kota Bandung dengan luas 2.291 m². Dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, pihak penjual mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan alasan gugatan,

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan

1. Antara Penggugat dengan Tergugat I pada awalnya sepakat akan mengadakan perjanjian kerjasama pengelolaan sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dayang Sumbi Nomor 2 Bandung, dimana tanah yang terletak di Jalan Dayang Sumbi Nomor 2 Bandung tersebut dalam sengketa di pengadilan khususnya di tingkat Kasasi Mahkamah Agung, yaitu dimana Tergugat I sebagai penyandang dana dan sebagai pihak yang mengurus sengketa di tingkat Kasasi. Kemudian oleh Penggugat dengan Tergugat I perjanjian tersebut berlanjut ke pembuatan Akta Notaris, tetapi ternyata bukan perjanjian kerjasama pengelolaan yang dibuat melainkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)
2. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dibuat di hadapan Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H. dengan Akta Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010. Dimana dalam akta perjanjian jual beli Nomor 15/2010 tersebut terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan apa telah yang diperjanjikan semula antara Penggugat dengan Tergugat I. Terdapat pihak-pihak lain yang tidak dikenal oleh Penggugat yang masuk menjadi pihak kedua dalam akta perjanjian tersebut, yaitu pihak Tergugat II dan Tergugat III, padahal Tergugat II dan Tergugat III tidak menghadap dimuka Notaris dalam pembuatan akta tersebut.
3. Dalam Akta Nomor 15/2010 tersebut, Penggugat dinyatakan telah menerima uang sebesar Rp. 1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Nomor 15/2010 tersebut dari Tergugat I, padahal Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 1.750.000.000,00 dari Tergugat I. Pembayaran uang tersebut di atas hanyalah merupakan tipu muslihat saja dari Tergugat I, agar Penggugat sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Akta Nomor 15/2010 tersebut;

Terhadap uraian diatas, adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam gugatan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 15/2010 yang dibuat di hadapan Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H., yaitu:

Sesuai dengan ajaran yang terdapat dalam ilmu hukum mengenai nilai kebenaran yang terkandung dalam suatu akta autentik, yaitu suatu akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak telah menerangkan yang yang ditulis dalam akta dan yang diterangkan tersebut adalah benar. Dengan demikian maka akta yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat adalah memang benar Akta Pengikatan Jual Beli dan bukan perjanjian kerjasama, serta pihak-pihak yang terdapat dalam akta No. 15/2010 tanggal 12-08-2010 adalah sebagaimana yang termuat dalam akta a quo.

Mengenai Penggugat mendalilkan telah menerima uang sejumlah Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I, namun uang tersebut telah dikembalikan Penggugat kepada Tergugat I, Majelis Hakim menyangkal dalil Penggugat tersebut dan mendalilkan telah melakukan pembayaran total sejumlah Rp 3.950.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 3 Agustus 2010;
2. Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 13 Agustus 2010;
3. Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Agustus 2010;

4. Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tanggal 06 Januari 2012;

Selain itu, pertimbangan Majelis Hakim mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 tanggal 12 Agustus 2010 antara lain disebutkan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli yang dimaksud belum lengkap, yaitu karena menunggu perkara Nomor: 138/Pdt/ G/2008/PN Bdg mempunyai keputusan yang tetap (inkracht) yaitu melalui Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia. Majelis Hakim mempertimbangkan bentuk dasar dari PPJB adalah perjanjian, maka harus sesuai dan tunduk pada ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I telah tidak memenuhi syarat obyektif suatu perjanjian, yaitu suatu sebab yang diperkenankan atau causa yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perjanjian tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan para pihak untuk menambah keyakinan dari Majelis Hakim, antara lain:

1. Alat bukti surat dari pihak Penggugat (lihat lampiran Putusan PN)
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli No: 15 tertanggal 12-08-2010 (P-1);
 - b. Kwitansi pembayaran tertanggal 3-08-2010 dari Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp 1.750.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (P-2);
 - c. Kwitansi pembayaran tertanggal 3-08-2010 dari Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 1.750.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (P-3);
 - d. Putusan No. 138/Pdt/G/2008/PN Bdg (P-4);
 - e. Putusan No. 84/Pdt/2009/PT Bdg (P-5);
 - f. Putusan No. 2961/K/PDT/2009 (P-6);
 - g. Putusan No. 26 PK/PDT/2012 (P-7);

Bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah pula diberi materai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini.

2. Alat bukti surat dari pihak Tergugat (lihat lampiran Putusan PN)
 - a. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 46 tanggal 29 Mei 2009 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR - 1);
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 15 tanggal 12 Agustus 2010 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR - 2);
 - c. Kwitansi tanggal 03 Agustus 2010 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR, - 3);
 - d. Kwitansi tanggal 13 Agustus 2010 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR, - 4);
 - e. Kwitansi tanggal 28 Agustus 2010 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR, - 5);
 - f. Kwitansi tanggal 06 Januari 2012 (T.I DK/P.1 DR, T.2 DK/P.2 DR, T.3 DK/P.3 DR, - 6);

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan

Bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah pula diberi materai secukupnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini.

Alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Abdul Rahman, S.H. tersebut harus ditolak.

Pada putusan tingkat kasasi, Majelis Hakim menyatakan menolak permohonan kasasi dari Abdul Rahman (Pemohon Kasasi) sehingga isi dan putusan tingkat banding yang tetap dilakikan eksekusi oleh pihak Pengadilan. Dalam putusan tingkat banding ini, menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H. dengan Akta Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010 adalah sah dan mengikat walaupun diketahui bahwa objek PPJB berupa tanah masih dalam sengketa di Pengadilan.

Dalam hal ini, konsep pertimbangan dan pemikiran Majelis Hakim dalam menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan pengertian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Herlien Budiono, yaitu “perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok (Putri, 2017).

Selain itu, pada Pasal 1 angka 1 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah memberikan penjelasan mengenai sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli (Ambiwydjayanti, 2021).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui alasan-alasan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli Tanah oleh dan dihadapan notaris:

1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;
2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;
3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertipikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.

Proses jual beli menggunakan struktur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada Akta Jual Beli (AJB), maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi.

Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Berdasarkan dari beberapa pengertian tersebut, dikaitkan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 12 Agustus 2010, dimana menjadi objek pengikatan jual beli tersebut adalah tanah yang terletak di Jalan Dayang Sumbi Nomor 2 SHM Nomor 285/Lebak Siliwangi terletak di Kel. Lebak Siliwangi Kota Bandung dengan luas 2.291 m² masih dalam sengketa di dalam pengadilan tingkat Peninjauan Kembali. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tanggal 12 Agustus 2010 masih belum lunas pembayarannya dan akan dilunasin setelah perkara pada tingkat Peninjauan Kembali dan apabila dimenangkan oleh pihak Ny. Hj. Siti Hadijah dan Ny. Rosi Rostika sehingga menyatakan objek sengketa tersebut kepemilikan yang sah atas tanah yang terletak di Jalan

Dayang Sumbi Nomor 2 SHM Nomor 285/Lebak Siliwangi terletak di Kel. Lebak Siliwangi Kota Bandung dengan luas 2.291 m².

Dalam penelitian diketahui bahwa Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H. telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010, dimana diketahuinya bahwa objek PPJB merupakan objek sengketa dalam perkara:

- a. Pengadilan Negeri Bandung No.138/Pdt.G/2008/PN.Bdg. Jo.
- b. Pengadilan Tinggi Jabar No.84/Pdt/2009/PT.Bdg. Jo.
- c. Mahkamah Agung R.I No. 2961 K/Pdt/2009 Jo
- d. Putusan Peninjauan Kembali No.26 PK/Pdt/2012.

Berdasarkan uraian analisa penulis sebelumnya, bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010 oleh Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H. tersebut tidak sah dengan alasan tidak terpenuhinya syarat hal tertentu dalam Pasal 1320 KUHP dan objek tidak dalam sengketa sebagai syarat materil yang tidak terpenuhi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Terhadap hal ini, Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H., dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum dikarenakan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010 tersebut diketahui dan tetap dilakukan tanpa menunggu hasil dari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Menurut penulis, akibat dari perbuatan Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H., tersebut adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 Tahun 2010 dapat dibatalkan.

Sebagaimana teori Hans Kelsen yang menyatakan bahwa konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggung jawaban individu dan pertanggung jawaban kolektif. Pertanggung jawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggung jawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

Dalam penelitian ini, bentuk pertanggungjawaban yang dapat dimintakan terhadap Notaris yaitu tanggung jawab individu. Pada prinsipnya, wujud pertanggungjawaban Notaris Wira Fransisca, S.H, M.H., terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 Tahun 2010 tertanggal 12-08-2010 yang dibatalkan adalah:

Pertanggung jawaban secara administratif

Yaitu apabila notaris terbukti melakukan pelanggaran, maka dalam pasal 85 UUJN telah ditentukan beberapa sanksi atau hukuman bagi notaris yang telah mengabaikan keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya ataupun telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum serta kesalahan-kesalahan lainnya, baik dalam menjalankan jabatan maupun di luar tugasnya sebagai notaris. Sanksi- sanksi tersebut dapat berupa :

- a. Peneguran secara lisan
- b. Peneguran secara tertulis

- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat ataupun
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat seorang notaris setelah meminta pertimbangan dari Mahkamah Agung.

Jenis sanksi yang dijatuhkan kepadanya disesuaikan dengan berat- ringannya kesalahan yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Berdasarkan Pasal 84 UUJN yang mengatur mengenai hal- hal yang berkaitan dengan akta, maka apabila dilanggar akan menyebabkan akta yang dibuat notaris menjadi hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta batal demi hukum. Hal ini dapat menjadi alasan bagi para pihak untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan UUJN, Organisasi Notaris juga dapat menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris dalam rangka Ikatan Notaris Indonesia atau INI juga memiliki kode etik notaris yang merupakan keseluruhan kaedah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan Keputusan Kongres Ikatan Notaris Indonesia. Sanksi yang dapat diterapkan kepada anggota INI yang telah terbukti melakukan pelanggaran selaku seorang Notaris dapat berupa:

- a. Peringatan secara lisan.
- b. Peringatan secara tertulis.
- c. Skorsing.
- d. Pemecatan sementara dari keanggotaan INI.
- e. Pemecatan dari keanggotaan INI.
- f. Pemberhentian dari keanggotaan INI secara tidak hormat.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan terhadap kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris yang menjadi anggota INI tersebut.

Pertanggung jawaban secara Hukum Perdata

Apabila notaris melakukan perbuatan yang merugikan orang lain karena akta yang dibuatnya, maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian". Oleh karena itu Notaris harus mengganti kerugian yang diderita orang lain yang dirugikan akibat akta yang dibuatnya. Oleh karena itu bentuk pertanggungjawaban notaris adalah sanksi untuk mengganti kerugian, bunga, biaya atau memulihkan keadaan hukum seseorang karena perbuatannya atau kesalahannya yang menimbulkan kerugian yang tidak dikehendaki.

KESIMPULAN

Kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masih dalam sengketa di pengadilan batal demi hukum dikarenakan perbuatan hukum jual beli melalui PPJB tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kepemilikan atas objek PPJB belum jelas (hal tertentu pada Pasal 1320 KUHPerdata) dikarenakan masih dalam pemeriksaan pada perkara yang lain. Kepemilikan atas objek yang belum tersebut tidak dapat dilakukan atau dialihkan kepada orang lain walaupun diikat dengan akta PPJB. Dikarenakan

syarat materil yang harus dipenuhi dalam membuat akta PPJB yaitu objeknya tidak dalam/lagi sengketa di Pengadilan.

Akibat hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya masih dalam sengketa di Pengadilan tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya (prestasi yang telah dilakukan kembali seperti semula). Akibat hukum lainnya yaitu Pejabat Notaris dapat dimintakan tanggung jawab secara UUJN dan kode etik melalui persidangan kode etik (instansi), dengan alasan bahwa seharusnya Notaris tidak membuat akta PPJB untuk kepentingan para penghadap dikarenakan objeknya masih dalam sengketa di pengadilan.

BIBLIOGRAFI

- Adjie, H., & Gunarsa, A. (2013). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*.
- Afifah, K. (2017). Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya. *Lex Renaissance*, 2(1), 10.
- Alfiana, R. (2018). Ambiguitas Bentuk Akta Notaris (Analisis Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). *Lex Jurnalica*, 15(3), 299–307.
- Ambiwidjayanti, D. T. (2021). Urgensi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Rumah Susun Menurut Permen Pupr No. 11/Prt/M/2019. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 18(3), 767–781.
- Asikin, H. Z., & Sh, S. U. (2019). *Hukum acara perdata di Indonesia*. Prenada Media.
- Boedi, H. (1999). Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria. *Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan*.
- Gunawan, N. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 658 PK/PDT/2017). *Indonesian Notary*, 3(2), 41.
- Mahmud, M. P. (2003). Batas-Batas Kebebasan Berkontrak. *Yuridika*, 18(3).
- Mertokusumo, S. (2013). Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi. *Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta*.
- Mitenage, K. E. G. (2021). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Tidak Sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Al Qodiri Jurnal Pendidikan Sosial Dan Keagamaan*, 19(2), 628–640.
- Muliawan, J. W. (2009). *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal: Suatu Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Rakyat*. Jakarta.
- Nurmayanti, R. (2017). Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi. *Jurnal Akta*, 4(4), 609–622.
- Prabowo, T. S. (2017). *Tanggung Jawab Calon Notaris Yang Sedang Magang Terhadap Kerahasiaan Akta*. UNS (Sebelas Maret University).
- Purwaningsih, E. (2011). Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum. *Adil: Jurnal Hukum*, 2(3), 323–336.
- Putri, D. K. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 623–634.
- Rosdiana, A. C. (2021). Peran Notaris Dan Keabsahan Akta Rups Yang Dilaksanakan Secara Elektronik (Dilihat Dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk. 04/2020 Dan

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris). *Indonesian Notary*, 3(2), 15.
- Sari, I. (2021). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Sentanu, F. (2019). *Analisis Yuridis Pengajuan Gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) Hak Atas Tanah oleh Pihak Calon Penjual Karena Adanya Gugatan dari Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3703. K/PDT/2016)*. Universitas Sumatera Utara.
- Sjaifurrachman, & Adjie, H. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Wahyuni, Y. S. (2021). Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT. G/2017/PN BTM). *Indonesian Notary*, 3(4), 7.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2003). *Jual beli. (No Title)*.

Copyright holder:

Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf (2024)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

