



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

21-38

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)

Arvi Tunaswati^a, Edy Lisdiyono^b

^a Alumni Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: arvitunasw@gmail.com

^b Dosen Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: edylisdiyono@gmail.com

Article	Abstract
<p>Keywords: Pembatalan; Pengikatan Jual Beli; Kuasa Jual.</p> <p>Kata Kunci: Penagihan; Kartu Kredit; Wanprestasi.</p> <p>Artikel History Received: Jun 27, 2023 ; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v2i1. 891</p>	<p><i>Binding of sale and purchase is a form of agreement that arises from the legal needs that develop in society. The binding of sale and purchase of land is a nameless agreement, because it is not found in the forms of agreements regulated in the Civil Code. Problems in this research: (1) What causes the cancellation of the PPJB and the power of sale deed made by the Notary? (2) How is the legal force of the deed declared null and void? (3) How is the Legal Protection for Notaries in Court Decision Number 680/Pdt.G/2019/PN Sgr? The approach method used in this research is normative juridical, the research specifications used, the sources and types of data used are qualitative analysis. Research results: 1) The PPJB deed made before a notary is canceled if it does not meet the subjective elements or is null and void if it does not meet the objective elements, while the power of sale deed can be revoked by using a power of attorney revocation deed. 2) It is null and void if it does not fulfill the objective elements and the lawful clause, namely regarding the object of the legal action stipulated in the agreement. If the objective requirements are not met, then the agreement is null and void, so it is considered that no agreement was ever born. 3) Result of District Court Decision Number 680/Pdt.G/2019/PN Sgr Granting the Plaintiffs' claims in part, Stating that the Deed of Agreement / Sale and Purchase Agreement (PPJB) Number 29 and Deed of Power of Attorney to Sell Number 30 made before Notary / PPAT KETUT SURYADA, S.H., both dated February 28, 2019, are null and void and have no binding legal force, Punish the Defendants to submit and comply with the decision of the case a quo which has permanent legal force, Refuse the petitum of the Plaintiffs' lawsuit for other than and the rest.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Permasalahan</p>

dalam penelitian ini: (1) Apa yang menyebabkan batalnya PPJB dan akta kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris? (2) Bagaimana kekuatan hukum akta yang dinyatakan batal demi hukum? (3) Bagaimanakah Perlindungan Hukum untuk Notaris dalam Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan, sumber dan jenis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian: 1) Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif, sedangkan akta kuasa jual dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa. 2) Batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif dan klausa halal, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. 3) Hasil Putusan Pengadilan Negeri Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H., keduanya tertanggal 28 Pebruari 2019, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap, Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, dan mengenai tanah dapat menimbulkan persengketaan karena manusia-manusia ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.¹

Untuk mengurus administrasi pertanahan, pihak yang berwenang adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN). Setiap kabupaten atau kota memiliki kantor pertanahan yang merupakan unit kerja dari BPN. Dalam menjalankan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertanggung jawab untuk sebagian kegiatan pendaftaran tanah, seperti membuat akta sebagai bukti dan dasar pendaftaran tanah.²

Fakta tersebut menunjukkan posisi dan peran tanah seringkali menjadi sumber masalah karena jumlah tanah yang terbatas, sementara jumlah penduduk semakin meningkat dan harga tanah yang naik dengan cepat. Untuk mengatur pemanfaatan tanah atau lahan secara baik dan mencegah terjadinya sengketa di masyarakat, pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang disebut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal

¹ G. Kartasapoetra Dkk, Jaminan Uupa Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, (Jakarta: Rineka Cipta,1991) hlm.1

² Rafiq Adi Wardana I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK. Artikel Jurnal. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.hlm.2

dengan Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA).³

PPAT melakukan tindakan hukum seperti jual beli tanah yang merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah. Suatu perbuatan hukum yang ditujukan untuk mengalihkan hak atas tanah disebut pemindahan hak atau peralihan hak. Beberapa bentuk pemindahan hak meliputi jual beli, hibah, barter, pemisahan dan pembagian harta bersama, serta pengalihan ke dalam perusahaan atau inbreng.⁴

Proses jual beli tanah dimulai dengan negosiasi harga dan syarat-syarat lainnya. Perjanjian jual beli adalah jenis perjanjian riil, yang berarti bahwa penyerahan barang yang disepakati adalah syarat mutlak untuk adanya perjanjian tersebut. Dengan kata lain, jika terdapat kesepakatan untuk menjual dan membeli tanah, tetapi objek perjanjian belum diserahkan dalam praktiknya, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah atau belum terjadi.

Di samping itu, perjanjian pengikatan jual beli juga mengikuti prinsip jual beli terang dan tunai, yaitu jual beli yang melibatkan penyerahan hak secara permanen dan pembayaran oleh pembeli yang dilakukan pada saat itu juga dan diterima oleh penjual.⁵

Untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah, harus dilakukan di hadapan PPAT. Ini bertujuan untuk membuktikan bahwa penjualan hak atas tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, dan PPAT membuat Akta Jual Beli sebagai bukti transaksi tersebut. Selanjutnya, akta tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi tanah yang menjadi obyek jual beli.⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang bersifat bebas dan terdiri dari janji dari kedua belah pihak. Namun, untuk mengalihkan hak kepada pihak lain dan memastikan bahwa peralihan hak tersebut didukung oleh kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, dibutuhkan bukti tertulis yang sah mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan yang sah. Oleh karena itu, diperlukan seorang pejabat yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan tersebut.⁷

Teori *Pacta Sun Servanda* mengajarkan bahwa apabila terdapat sebuah kesepakatan yang dibuat secara sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku, maka dapat diasumsikan bahwa kesepakatan tersebut dibuat dengan itikad baik. Oleh karena itu, klausula-klausula yang terdapat dalam kesepakatan tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya, dan kekuatan pengikatannya setara dengan sebuah Undang-Undang. Selain itu, pelaksanaan kesepakatan tersebut tidak boleh merugikan pihak lawan dalam kesepakatan maupun pihak ketiga yang tidak terlibat dalam kesepakatan tersebut.⁸

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan

³ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.7

⁴ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm.37

⁵ Ni Made Trisna Dewi, *Fakultas Hukum Universitas Dwijendra, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan di hadapan Notaris*

⁶ Rafiq Adi Wardana I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, *Op.Cit.* Hlm.2

⁷ Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm.14

⁸ Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum Grand Theory*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Cet. Ke-3, 2014), hlm. 210

bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan “bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.⁹Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pengikatan jual beli adalah bentuk perjanjian yang muncul sebagai hasil dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan jenis perjanjian yang tidak bernama, karena tidak termasuk dalam bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak diterapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, sehingga para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan keinginan masing-masing. Perjanjian pengikatan jual beli tanah seringkali ditemukan dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat dan sering dilakukan di kantor Notaris. Namun, perjanjian ini hanya merupakan langkah awal sebelum dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah resmi di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu Akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasar pada faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

1. “Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.”

Ketentuan tersebut di kuatkan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3269 K/Pdt/2001, yang mana menerangkan bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:¹⁰

Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;

1. “Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal

⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), hlm. 338

¹⁰ Rafiq Adi Wardana I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG CACAT HUKUM DENGAN PUTUSAN PENGADILAN Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. hlm.6

- tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
 3. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
 4. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
 5. Kebatalan dalam hal jual beli harta Bersama;
 6. Kebatalan perjanjian jual beli;
 7. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
 8. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.”

Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono menyampaikan “bahwa Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, Akta Otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya.”¹¹

Sebelumnya telah dijelaskan bahwa Dalam PPJB ditentukan, para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk menaati perjanjian.¹² Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang menyatakan bahwa ada tiga hal yang dapat mengakibatkan pembatalan suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. “Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik yaitu saling memberikan prestasi terkait satu sama lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi maka akan terhubung langsung kepada pihak lainnya yang sudah memenuhi prestasi. Dengan demikian apabila ada salah satu pihak telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi isi dari perjanjian yang telah dibuat maka pihak lawan berhak untuk mengajukan untuk perjanjian tersebut dibatalkan. Tetapi dari pihak lawan apabila dia juga melakukan wanprestasi maka dia tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan pada perjanjian tersebut.
- b. Syarat batal dicantumkan ketika pihak lawan telah melakukan wanprestasi dan tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila prestasi atau kewajibannya tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. (Pasal 1266 KUH Perdata).
- c. Pembatalan terkait perjanjian tersebut harus dilakukan melalui Putusan Pengadilan Negeri.”

Seperti kasus yang penulis ambil dari Pemutusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 680/Pdt.G/2019/PN.SGR. Kasus yang akan penulis angkat adalah bermula dari Sertipikat No 06917/Banyuning Luas 150 M2, Surat Ukur tanggal 11/04/2016 No. 02626/Banyuning/2016, atas nama I NYOMAN RENTEN (PENGGUGAT I) dan KOMANG TERIMA (PENGGUGAT II) dijaminakan di PD. BPR BANK BULELENG sesuai Perjanjian Kredit No. B/179/VI/2017 atas nama peminjam kredit KOMANG

¹¹ 11 Mochamad Dja'iss dan RMJ Koosmargono, Membaca dan Mengerti HIR, (Semarang:Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), hlm.157

¹² 12 Dewi, R.P. and Purwadi, H. PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel."Jurnal Repertorium, (2017) 4.2.143-151, hlm.143

TERIMA dengan jangka waktu 5 tahun dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2022. Bahwa dalam perjalanannya pembayaran terhadap kredit tersebut kurang lancar dan atas situasi tersebut sekitar bulan April 2018 TERGUGAT I menawarkan solusi dengan menyodorkan dua blanko kosong kepada para penggugat untuk ditandatangani yang menurut TERGUGAT I (NYOMAN SUARJAYA, S.H selaku Direktur Utama PD. BPR BANK BULELENG 45) hanya sebagai formalitas saja agar kredit tersebut tidak dikenakan bunga dan nantinya bisa untuk dilunasi Karena para penggugat sangat percaya kepada TERGUGAT I karena selama ini sudah membantu untuk memperoleh kredit yang menurut penilaian para penggugat tidak mungkin akan beritikad yang tidak baik sehingga atas saran TERGUGAT I tersebut para penggugat menurutnya dengan menandatangani kedua blanko kosong yang diberikan tersebut. Berselang sekitar dua bulan setelah penandatanganan tersebut para penggugat datang ke PD. BPR BANK BULELENG 45 untuk melunasi kreditnya, namun alangkah terkejutnya para penggugat mendapat jawaban dari pihak bank bahwa kreditnya tersebut telah dilunasi sesuai dengan surat keterangan No. 275/PD. BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018 dan jaminan para penggugat tersebut telah dijual dipakai untuk melunasinya. Bahwa para penggugat merasa tidak pernah menjual jaminan dan melakukan pelunasan para penggugat baru menyadari bahwa dua blanko kosong yang ditandatangani oleh para penggugat tersebut kuat dugaan yang dipakai dasar pembuatan dan penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No 29 dan Akta Kuasa No. 30 keduanya tertanggal 28 Februari 2019 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH.(TURUT TERGUGAT). Bahwa yang lebih aneh lagi, pihak yang tercantum didalam kedua akta tersebut adalah GEDE PUTU WINAYA (TERGUGAT II) yang mana para penggugat sama sekali tidak kenal dan tidak pernah memberi kuasa dan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan orang tersebut. Bahwa pada saat dibuat dan terbitnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No.30 dengan obyek SHM No. 06917/Banyuning masih dalam status sebagai jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan dan para penggugat belum pernah meroya sertipikat tersebut pada Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali keduanya tertanggal 28 Februari 2019 dibuat tanpa prosedur yang benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka kedua akta tersebut cacat hukum sehingga menjadi Batal Demi Hukum.

Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, SH, Alamat: Jl. Jendral Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja-Bali tertanggal 28 Februari 2019 telah dilakukan Pembatalan dengan Akta Pembatalan No. 01 tanggal 01 Juli 2019 di Notaris/PPAT Wayan Setia Darmawan, SH Notaris di Denpasar dan kemudian berdasarkan putusan perkara ini majelis hakim mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian dan menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya di singkat PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H. Alamat Jln. Jenderal Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali, keduanya tertanggal 28 Pebruari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan Latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, Permasalahan yang teridentifikasi dalam usulan penelitian ini adalah :

1. Apa yang menyebabkan batalnya akta PPJB dan akta kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta yang dinyatakan batal karena cacat hukum akta?
3. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr ?

C. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 02 Tahun 2014 atas Perubahan Jabatan Notaris Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan. Yang dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah di perlukan suatu Akta otentik yang di buat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat diskriptif analitis. Permasalahan yang dikemukakan di atas harus dijawab dan untuk menjawab pertanyaan tersebut diperlukan data. Untuk memperoleh data yang relevan harus dipergunakan suatu metode penelitian tertentu. Oleh karena itu, dalam penelitian ini dipergunakan suatu metode penelitian yang disebut metode penelitian yuridis-normatif.¹³

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyebab Batalnya PPJB Dan Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Oleh Notaris

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hlm. Perjanjian juga telah diatur didalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan “bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan adanya perjanjian, maka diantara pihak yang telah mengikatkan diri tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang harus ditepati.

Agar suatu perjanjian dapat dijalankan, harus memenuhi unsur dan syarat yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang terikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan ada alasan yang sah. Kata "sepakat" menunjukkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah setuju dan memiliki kesepakatan kehendak masing-masing tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, atau penipuan.¹⁴

Dengan adanya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, terciptalah sebuah hubungan yang disebut perikatan. Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dapat lahir baik melalui perjanjian maupun undang- undang. Pasal 1234 menyatakan “bahwa

¹³ Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 10

¹⁴ Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwanasyah, Zainal Muttaqin, “Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment”, *Recital Review* Vol 2 No. 1, 2020, hlm. 93.

tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikatan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.” Dalam perikatan antara dua belah pihak, muncul hak dan kewajiban. Sebagai contoh, pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang dibeli dari penjual dan kewajiban untuk memberikan uang yang disepakati sebagai harga barang. Sebaliknya, penjual memiliki hak untuk menerima uang dari pembeli yang telah menyetujui harga barang yang akan dibeli dan kewajiban untuk memberikan barang yang telah dibeli.

Perjanjian pengikatan jual beli sama seperti perjanjian pada umumnya karena Buku III KUHPerdara memberikan kebebasan kepada subyek hukum untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan kebutuhan mereka, selama tidak melanggar peraturan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian ini muncul sebagai solusi atas beberapa persyaratan yang menghambat proses jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang menyebabkan penyelesaian transaksi menjadi terhambat.

Perjanjian pengikatan jual beli melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli, yang masing-masing diwajibkan untuk memenuhi satu atau beberapa prestasi sebelum terjadinya jual beli, karena terdapat unsur-unsur yang belum terpenuhi. Beberapa unsur tersebut antara lain:

- a. Pelunasan atas barang yang dibeli belum bisa dilakukan.
- b. Dokumen-dokumen atau surat-surat terkait tanah masih belum lengkap atau sedang dalam proses.
- c. Objek tanah yang diperjualbelikan belum bisa dikuasai oleh penjual ataupun pembeli, termasuk oleh pemilik asal atau pemilik baru.
- d. Besarannya objek jual beli masih sedang dipertimbangkan oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian awalan dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai suatu pengikatan awal. Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁵ PPJB biasa dibuat oleh para pihak karena adanya suatu keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT.

Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat dengan cara otentik, yaitu dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum, atau dapat juga dibuat secara bawah tangan. PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya jual beli. Dalam hal ini, PPJB dianggap sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli berdasarkan kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Dengan kata lain, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang diperlukan sebelum perjanjian pokok/utama dapat dilakukan.¹⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah akta yang dibuat di

¹⁵ Budiono, Harlien, Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, (Bandung: PT. Citra Adhitya Bhakti, 2014), 97.

¹⁶ Eri Setiawan, Siti Mariyam, Dissenting Opinion Hakim Dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/PDT.G/2021/PN BJT), (Semarang: Notary Law Research Vol.04 No.01, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, 2022), hal. 61.

hadapan seorang Notaris, yang memiliki kewenangan untuk melakukan hal tersebut. Para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum PPJB tersebut diminta untuk membuat sebuah akta notariil, yang bertujuan untuk menegaskan keinginan mereka terhadap hak yang ada. Pembuatan PPJB sendiri merupakan bagian dari tugas dan wewenang yang hanya diberikan kepada seorang Notaris sebagai Pejabat Umum. Para pihak yang terkait dapat membuat PPJB sendiri atau melakukannya di hadapan Notaris.¹⁷

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”¹⁸

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa “perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.”¹⁹

Untuk membuat PPJB yang sah, diperlukan kesepakatan yang diatur dalam sebuah perjanjian. Para pihak yang membuat PPJB harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.²⁰

PPJB berada dalam kedudukan sebagai suatu perjanjian dalam hukum perjanjian karena dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak di mana dibutuhkan kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya kesepakatan yang jelas dalam perjanjian, maka perjanjian yang dibuat akan dianggap tidak sah dan tidak mengikat.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, “masalah perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam lingkup perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya,²¹ di dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka isi kontrak ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang.” Perjanjiannya disebut perjanjian baku (*standard*), di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut meskipun isi kontrak ditentukan oleh pihak pengembang, akan tetapi kepada konsumen selalu diberi kesempatan untuk mempelajari, memperhatikan dan membaca isi kontrak tersebut

¹⁷ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cet 3, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 54.

¹⁸ Etik Rahmawati, Widyarini Indriasti Wardani, Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur, (Semarang: Notary Law Research Vol.02 No.02, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, 2021), hlm 83.

¹⁹ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.86

²⁰ Amasangsa, Made Ara Denara Asia, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.” Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya 8, No. 1 (2019): 8.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, (Bandung : Alumni, 1994), hlm.50

terlebih dahulu, sehingga konsumen dapat memahami isi perjanjian tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak bersifat memaksa karena perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan mereka, meskipun isi perjanjian sudah disiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Bentuk tertulis dipilih untuk perjanjian pengikatan jual beli karena perjanjian tersebut mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, baik pengembang maupun konsumen. Berdasarkan hasil penelitian, semua perjanjian pengikatan jual beli harus dibuat dalam bentuk tertulis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun, seringkali surat perjanjian pengikatan jual beli dibuat setelah pekerjaan berlangsung selama tiga hingga lima bulan.²²

Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan utang piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai. Jaminan berupa tanah ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah sebagai dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan suatu utang. Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Maksud dari kreditur diutamakan dari kreditur lainnya yaitu apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur.

Majelis Hakim berpendapat dalam hal terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka atas kesepakatan atau perjanjian kedua belah pihak (pembeli dan penjual) dapat membuat terlebih dahulu PPJB yang dibuat dihadapan Notaris. PPJB merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris dan merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Pada dasarnya akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta perjanjian yang isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, dimana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut di konstantir oleh Notaris ke dalam sebuah akta, yang kemudian menjadi akta autentik dan dibuat dihadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHP. Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik hanya ada apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, dalam arti Notaris hanya akan membuat akta autentik yang bersangkutan, jika hal tersebut diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Pokok yang wajib dibuktikan oleh Para Penggugat adalah, apakah Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat) telah terdapat kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian (Penjual dan Pembeli) sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHP. Perdata.

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermedia, 1998), hlm. 16

Majelis Hakim juga menemukan fakta pelanggaran kebenaran material dalam akta autentik perkara *a quo* yaitu dalam pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual, yang mana Notaris (Turut Tergugat) mencantumkan dalam Akta tersebut bahwa para penghadap menghadap dirinya, yang mana keterangan dalam Akta tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, padahal penandatanganan Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual dilakukan di luar kantor Notaris yaitu dilakukan di kantor Tergugat I dan tidak dihadiri oleh Tergugat II selaku Pembeli, namun dalam Akta tersebut disebutkan pada hari berikutnya Tergugat II datang menghadap Notaris.

Penandatanganan Akta Notaris yang dilakukan di luar kantor Notaris tanpa alasan yang sah adalah termasuk salah satu pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris Tahun 2015, sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mengenai kewajiban notaris yang termuat dalam Pasal 3 ayat (15) yang menyebutkan bahwa seorang Notaris wajib menjalankan jabatan Notaris dikantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu. Namun faktanya dalam perkara *a quo*, penandatanganan dilakukan di kantor Tergugat I dan tidak di hadiri oleh tergugat II, Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat II.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, wajib bertindak amanah, jujur, saksama dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pengertian menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, menurut Majelis Hakim dapat pula dimaknai yaitu memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Kepastian hukum yang dimaksud yaitu seorang Notaris wajib mengetahui para pihak yang menghadap kepada dirinya (Penjual dan Pembeli). Identitas secara formal para pihak harus di tunjukkan di hadapan Notaris, termasuk isi dari surat- surat yang dibuat dalam hal ini Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Notaris wajib dibacakan di hadapan para penghadap (Penjual dan Pembeli) dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris.

Tidak dipenuhinya kebenaran formal dan materiil pada Akta PPJB yang dibuat tanpa adanya kesepakatan Para Pihak dalam membuat perjanjian dengan tidak hadirnya Tergugat II dalam membuat perjanjian, (Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli) serta tempat penandatanganan akta dilakukan di tempat Tergugat I, yang mana merupakan keunggulan dari sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidak-tidaknya tidak harus diragukan mengenai tempat dan tanggal akta tersebut di tandatangani karena akta Notaris menjamin kebenaran tempat, tanggal dan kehadiran para pihak, serta akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, yang apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akta kehilangan autentisitasnya, Pasal 16 ayat (9) UUN sehingga Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dengan tidak hadirnya Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk

Menjual antara Para Penggugat dengan Tergugat II yang nilai kekuatannya sebagai akta dibawah tangan.

2. Kekuatan Hukum Akta Yang Di nyatakan Batal Demi Hukum

Dalam praktik notaris, ketika terdapat masalah dengan akta notaris, terdapat dua pilihan yang tersedia. Pilihan pertama adalah para pihak dapat membuat akta pembatalan di hadapan notaris yang sama. Namun, tindakan ini berakibat bahwa masing-masing pihak akan menanggung konsekuensi dari pembatalan akta tersebut. Pilihan kedua adalah apabila tidak terdapat kesepakatan untuk membuat akta pembatalan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Oleh karena itu, keputusan mengenai pembatalan atau tidaknya perjanjian jual beli tergantung pada pembuktian dan penilaian oleh hakim. Beberapa faktor yang dapat menjadi latar belakang dari pembatalan perjanjian jual beli antara lain:

- a. “Bentuk perjanjian secara formil tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh UU;
- b. Perjanjian tidak memenuhi syarat sah yang telah ditentukan;
- c. Syarat batal dalam perjanjian yang bersyarat telah terpenuhi;
- d. Adanya upaya pembatalan perjanjian yang diajukan oleh pihak ketiga (*actio paulina*), Debitur yang merugikan Krediturnya;”

Dalam situasi di mana Notaris/PPAT melakukan kesalahan (*beroepsfout*), jenis kesalahan atau kelalaian yang terjadi dapat dianalisis dan diklasifikasikan sebagai ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), tergantung pada sifat dari perbuatan yang menyebabkan kesalahan tersebut. Untuk menentukan apakah suatu perbuatan diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, ada empat syarat yang harus dipenuhi:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, dan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Perbuatan Notaris, selain bertentangan dengan kewajiban hukum, juga dapat dikategorikan melanggar hak subjektif orang lain. Rachmat Setiawan yang mengutip pendapat Meyers, menyebutkan bahwa “Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”.

Mengikuti pandangan yang menyatakan bahwa tanggung jawab diberikan pada individu sebagai pribadi, seperti yang dikemukakan dalam teori *fautes personnelles* oleh *Kranenburg* dan *Vegtig*, maka jika seorang Notaris/PPAT membuat akta yang tidak sah secara hukum dan kemudian dinyatakan batal oleh pengadilan, hal tersebut dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang sesuai dengan aturan yang berlaku. Oleh karena itu, Notaris/PPAT tersebut bertanggung jawab atas konsekuensi hukum yang timbul akibat tindakannya.

Pelanggaran terhadap aspek formal tersebut dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 85 UUI, dimana Notaris/PPAT dapat dikenai teguran lisan,

teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Salah satu hal yang sering diperdebatkan dalam pembuatan akta adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan formal dan materiil, yang termasuk pelanggaran serius oleh PPAT. Pelanggaran semacam itu dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Tanggung jawab administratif juga diatur dalam Pasal 62 PP Pendaftaran Tanah, di mana PPAT yang melanggar ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk akan dikenakan tindakan administratif mulai dari teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya.

Dari penjelasan di atas, terlihat dengan jelas bahwa Notaris atau PPAT memiliki tanggung jawab yang jelas terhadap pembuatan akta yang sah secara hukum. Jika akta yang dibuat ternyata tidak sah dan batal demi hukum, Notaris atau PPAT bisa dikenakan sanksi administratif sebagai bentuk tanggung jawabnya. Sanksi tersebut meliputi teguran, pengenaan denda administratif, dan bahkan pemberhentian dari jabatannya.

Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat) yang ternyata tidak dituliskan batas waktu berlakunya Akta PPJB, pencantuman batas waktu berlakunya Akta PPJB dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak namun faktanya Akta PPJB yang dibuat tidak mencantumkan batas waktu berlakunya PPJB. Apabila tidak ada batas waktu berlakunya Akta PPJB, maka Akta PPJB tersebut menjadi kabur dan tidak ada kepastian hukum. Terdapat tiga tujuan dibuatnya akta autentik yakni memberikan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum.

Dengan adanya kepastian hukum diantara para pihak dalam akta tersebut maka menjamin pula ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang ada dalam akta tersebut. Demikian pula terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris, dalam salah satu klausulnya menyebutkan kuasa untuk menjual tidak dapat dicabut atau menjadi batal atau tidak bisa ditarik kembali yang dipakai dasar hukum menjual obyek tanah PPJB, maka terhadap klausul tersebut Majelis Hakim berpendapat pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, dapat dikategorikan kuasa mutlak yang di larang dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang demikian menjadi batal demi hukum.

3. Perlindungan Hukum Untuk Notaris/PPAT Dalam Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr

Pasal 66 UUJN memberikan perlindungan hukum bagi Notaris selama masa jabatannya, namun tidak memberikan perlindungan hukum bagi Notaris yang telah pensiun. Meskipun Notaris yang telah pensiun tetap bertanggung jawab atas akta yang pernah dibuatnya, namun terdapat kekosongan hukum dalam hal perlindungan hukum bagi Notaris yang telah pensiun karena UUJN tidak mengaturnya. Pengertian tentang Notaris telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN Nomor 2 Tahun 2014, yang menyatakan “bahwa Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN atau berdasar undang-undang yang lain.” Jabatan Notaris ada dalam

masyarakat untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk bukti tertulis yang autentik tentang keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum, dan merupakan alat bukti autentik yang diakui oleh Negara, sesuai dengan aturan hukum yang berbentuk Negara.²³

Dalam rangka menegakkan hukum, Notaris mengemban amanat yang menyangkut kepentingan masyarakat secara umum, oleh karena itu wajib bagi seorang Notaris untuk memiliki tanggung jawab secara profesional terhadap amanat yang diembannya.

Keterkaitan yang erat antara tanggung jawab dan etika profesi dengan integritas dan moral dapat dikemukakan dengan menyatakan bahwa integritas dan moral yang baik sangat penting bagi seorang Notaris agar dapat memenuhi tuntutan tanggung jawab dan etika profesi yang diperlukan. Sebagai hasil dari interaksi antara anggota masyarakat, profesi Notaris harus dipandang sebagai suatu kewajiban yang harus diemban dengan baik, dan bukan hanya sebagai pekerjaan biasa. Oleh karena itu, seorang Notaris harus memperlihatkan etika dan tanggung jawab profesi yang baik baik secara teoritis maupun teknis. Dalam hal ini, seorang Notaris juga harus mengemban tanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya, bahkan setelah masa jabatannya berakhir.

Konsekuensi dari diberikannya kewenangan pada suatu jabatan adalah timbulnya tanggung jawab. Kewenangan tersebut merupakan tindakan hukum yang telah diatur dan diberikan pada jabatan tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴ Setiap wewenang memiliki batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang yang diberikan pada suatu jabatan dalam hukum administrasi biasanya diperoleh melalui proses atribusi²⁵, delegasi, maupun mandat wewenang yang dimiliki notaris merupakan wewenang atribusi, yaitu wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Wewenang yang dimiliki notaris merupakan akibat dari jabatan yang diembannya.

Notaris adalah suatu posisi atau jabatan seperti jabatan-jabatan lain di Negara kita yang memiliki kewenangan-kewenangan tertentu. Namun, setiap kewenangan yang dimiliki oleh seorang notaris harus memiliki dasar hukum yang jelas. Jika seorang notaris melakukan tindakan di luar kewenangannya, hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Oleh karena itu, kewenangan seorang notaris tidaklah muncul begitu saja, melainkan harus diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai seorang notaris, terdapat beberapa hal yang dilarang oleh hukum dan jika melanggar, dapat dikenakan sanksi. Notaris memiliki kewajiban untuk membatasi wilayah tugasnya hanya pada satu provinsi dan harus memiliki tempat kedudukan di satu kota atau kabupaten di wilayah tersebut. Namun, notaris tidak diizinkan untuk meninggalkan tempat kedudukannya selama lebih dari 7 hari kerja dan tidak

²³ Paulus Effendi Lotulung, *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Bandung, 2003, hlm. 2.

²⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.cit., hlm. 77.

²⁵ Ibid., hlm. 77.

diperbolehkan untuk secara rutin melakukan tugas notaris di luar wilayah tempat kedudukannya.²⁶

Tanggung jawab merupakan sebuah konsekuensi yang timbul akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh individu. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri atas:²⁷ kemampuan untuk membedakan antar perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum; kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tersebut.

Prinsip dasar yang berlaku bagi setiap individu, apapun tindakan yang dilakukannya, baik disengaja atau tidak, adalah bertanggung jawab terutama jika terkait dengan suatu jabatan atau profesi tertentu. Prinsip tanggung jawab ini mencerminkan profesionalisme notaris dalam menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam UUJN.

Jabatan merupakan sebuah posisi kerja yang dibentuk berdasarkan peraturan hukum, dengan tujuan dan fungsi tertentu dan berlangsung secara berkelanjutan sebagai lingkungan kerja tetap yang merupakan subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban. Untuk menjalankan tugas-tugasnya, jabatan harus didukung oleh subjek hukum. Sistem hukum di Indonesia didasarkan pada falsafah Pancasila. Menurut teori Hans Kelsen, “hukum murni mengenai hukum menyatakan bahwa hukum harus bersumber pada hukum yang lebih tinggi dalam kedudukannya.”

Prinsip tanggung jawab notaris didasarkan pada prinsip kesalahan (*fault of liability*). Ada empat unsur pokok yang harus dipenuhi dalam prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu:

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya unsur kesalahan
- c. Adanya kerugian yang di derita
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian Kesalahan yang terjadi adalah bertentangan dengan hukum dan notaris bertanggung jawab jika kesalahan tersebut mengakibatkan kerugian bagi klien yang menggunakan layanan notaris.

Tindakan yang melanggar hukum oleh seorang notaris tidak hanya terbatas pada tindakan langsung yang melanggar hukum, tetapi juga mencakup tindakan yang melanggar peraturan lain seperti norma-norma kesopanan, keagamaan, dan moral dalam masyarakat.²⁸

Tanggung jawab seorang notaris terkait dengan tugas dan kewajiban yang diberikan oleh hukum berdasarkan wewenangnya. Tanggung jawab notaris muncul ketika notaris melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya dan menyebabkan kerugian bagi pihak yang menggunakan layanan notaris.

Pelaksanaan tugas atau kewajiban yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik berdasarkan undang-undang maupun perjanjian, dapat menimbulkan tanggung

²⁶ Ibid., hlm. 91.

²⁷ Sjaifurrachman, Op.cit., hlm. 33.

²⁸ 103 R. Wirjono Prodjodikiro, Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 6.

jawab bagi pelaksana kewajiban tersebut. Setiap pemberian kewenangan juga selalu diiringi dengan kewajiban atau tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pelaksana kewenangan tersebut. Sebagai seorang Notaris, ia memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan oleh karena itu, Notaris tersebut berkewajiban untuk memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan akta agar akta yang dibuatnya sesuai dengan persyaratan sebagai akta otentik. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggungjawab atas tindakan dan keputusannya. Jika terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan dalam pembuatan akta yang dibuatnya, maka akibatnya adalah tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.²⁹

Sanksi adalah tindakan hukuman yang diberikan untuk memaksa individu untuk mematuhi perjanjian atau mematuhi ketentuan undang-undang. Pada umumnya, setiap aturan hukum yang berlaku selalu mengandung sanksi pada akhir aturan tersebut. Pemberian sanksi pada dasarnya merupakan suatu bentuk paksaan yang bertujuan untuk memberi pengertian pada masyarakat atau pihak yang terlibat bahwa tindakan yang telah dilakukan melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku.

Hasil putusan Hakim menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat di Notaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H. Alamat Jln. Jenderal Sudirman No. 73 A Seririt, Singaraja – Bali, keduanya tertanggal 28 Pebruari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap serta menolak petitum gugatan Para Penggugat.

E. PENUTUP

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam pembuatan PPJB tidak hanya dilatarbelakangi akibat tidak terpenuhinya unsur-unsur dalam jual beli saja, sahnya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan adanya 4 syarat, yaitu: 1) kesepakatan, 2) kecakapan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang tidak terlarang (*causa halal*). Sehingga, jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap, maka tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah.
2. Keberadaan akta notariil yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris, yang dalam proses pembuatannya tidak memenuhi kebenaran syarat formil dan materiil yang telah disyaratkan oleh Undang-Undang, dan dalam pelaksanaannya proses pembuatan Akta

²⁹ Sjaifurrachman, Op.cit, hlm. 17.

PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut telah melanggar ketentuan UUJN, dimana ketentuan dalam pembuatan akta noariil, Notaris wajib membacakan akta dihadapan para penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi. sedangkan dalam proses ini, pembuatan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual tidak dihadiri oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut dan tempat penandatanganan juga dilakukan tidak dikantor notaris, namun dilakukan ditempat salah satu pihak, sehingga atas tidak terpenuhinya syarat formil maupun materiil tersebut, maka akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak lagi memiliki kekuatan yang mengikat.

3. Hasil Putusan Pengadilan Negeri Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (selanjutnya di singkat PPJB) Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat diNotaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H. Alamat Jln. Jenderal Sudirman No.73 A Seririt, Singaraja – Bali, keduanya tertanggal 28 Pebruari 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap, Menolak petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.*” *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 8, No. 1 (2019).
- Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012).
- Habib Adije, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008).
- Habib Adjie, *Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJUN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris*, *Renvoi*, Nomor 28.Th.111., 3 September 2005.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987).
- Kartasapoetra Dkk, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994).
- Mochamad Dja’iss dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*. (Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro, 2008).
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002).
- Paulus Effendi Lotulung, *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Bandung, 2003.
- R. Wirjono Prodjodikiro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004)
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita*, Jakarta, 2008

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007)
Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985).

PERATURAN UNDANG - UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang

PP Nomor 37 Tahun 1997 Tentang Jabatan PPAT

PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1997 Tentang Peraturan
Jabatan PPAT