

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DINYATAKAN PREMATUR BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 680 K/PDT/2017**

Desy Haryani, Enny Koeswarni, Widodo Suryandono

Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1838 KUH Perdata. Walaupun didasari dengan kebebasan berkontrak perjanjian tersebut tetap mempunyai batasan yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kaitannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah maka harus diperhatikan ketentuan yang berkaitan terhadap objek perjanjian tersebut. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017 perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal demi hukum dikarenakan perjanjian bersifat prematur. Sehingga permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli yang dinyatakan prematur menurut pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017; tanggungjawab Notaris atas kerugian yang timbul akibat perjanjian pengikatan jual beli yang dinyatakan prematur; dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Untuk menjawab penelitian tersebut digunakan metode penelitian dengan bentuk yuridis normatif dengan pendekatan secara deskriptif yang menggambarkan peristiwa hukum yang terjadi dengan apa adanya dan menyampaikan kondisi tersebut menurut teori dan peraturan perundang-undangan. Hasil analisa penelitian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah bersifat prematur karena tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian mengenai objek yang belum jelas kepemilikannya. Sehingga perjanjian menjadi batal demi hukum. Akibat batal demi hukum maka keadaan kembali seperti semula sebelum ada perjanjian dan karenanya pembayaran yang telah dilakukan harus dikembalikan serta Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban akibat tidak dijalankannya kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yang menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum.

Kata kunci : Pertanggungjawaban, Notaris, Perjanjian pengikatan jual beli tanah,

1. PENDAHULUAN

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹ Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.² Selain itu juga jual beli menganut asas terang dan tunai, yaitu berupa penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jual beli hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal yang berkaitan dengan tanah pihak yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mempunyai daerah kerja meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Akta pemindahan hak atas tanah tersebut yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

¹R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.2, (Jakarta : Pembimbing Masa, 1970), hlm. 1

²R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1988), hlm.29

Namun seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur dalam suatu perundang-undangan maka hal ini berarti bahwa ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebelum dibuatnya akta jual beli. Ketentuan yang harus diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya kausa-kausanya perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah. Hal-hal yang juga perlu diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lainnya, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertipikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB). Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual disatu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.³ Pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Asas yang digunakan pada saat pembuatan Pengikatan Jual Beli adalah asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*). Hal ini dikarenakan Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait isi dari Pengikatan Jual Beli tersebut. Walaupun dalam hukum perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak, kebebasan tersebut mempunyai batasan yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Berhubungan dengan hal tersebut penelitian ini akan mengangkat masalah tentang aspek yang harus diperhatikan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah

³R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 75

sehingga perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang sah menurut hukum perjanjian. Sebagai contoh kasus yang akan dibahas oleh penulis adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017.

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/Pdt/2017 terdapat perselisihan mengenai jual beli tanah yang didahului dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pihak Pertama selaku Penjual dan Pihak Kedua selaku Pembeli telah membuat dan menandatangani Perjanjian berupa Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 150 Tanggal 8 Desember 2004 dihadapan K Notaris di Jakarta. Adapun yang menjadi objek jual beli dalam Perjanjian tersebut adalah tanah milik Pihak Pertama yaitu sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor C. 347, Persil No. 20, Kelas Desa S. III, seluas sekitar 6.280 M2, terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawa Mangun, setempat dikenal dengan nama Jalan Sunan Giri.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diketahui bahwa objek Tanah belum dilengkapi dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari tahun 1992 sampai dibuatnya Perjanjian, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan tidak sengketa dimana atas surat-surat tersebut Pihak Pertama telah berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua untuk melengkapi surat-surat tersebut. Para Pihak sepakat bahwa harga penjualan dan pembelian Tanah tersebut adalah sebesar Rp.8.443.850.000,- (*delapan milyar empat ratus empat puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah*), yang pembayarannya dilakukan melalui 4 (empat) tahapan.

Sehubungan dengan hal tersebut Para Pihak telah membuat dan menandatangani sejumlah Akta yaitu Akta Pernyataan tanggal 08 Desember 2004 Nomor 151 dibuat dihadapan K Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat selaku Pemberi Pernyataan adalah pemilik dari Tanah ; Akta Pernyataan Tanggal 08 Desember 2004 Nomor 151 dibuat dihadapan K Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat selaku Pemberi Pernyataan adalah pemilik dari Tanah; dan Akta Kuasa Untuk Menjamin Tanggal 08 Desember 2004 Nomor 154 dibuat dihadapan K Notaris di Jakarta. Bahwa ternyata sampai dengan tahun 2013 Pihak Pertama belum menyelesaikan kewajibannya untuk mengurus surat-surat yang diperlukan agar dapat terlaksananya Jual Beli.

Selanjutnya Pihak Pertama mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas permasalahan ini. Dalam Putusannya Nomor 166/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Tim Pengadilan Jakarta Timur menyatakan berlaku sah Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 150 tanggal 08 Desember 2004 dibuat dihadapan K Notaris di Jakarta, yang mengikat Penggugat sebagai Pembeli (Pihak Kedua) dan Para Tergugat sebagai Penjual (Pihak Pertama) dan menyatakan para Tergugat (Pihak Pertama / Penjual) telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat (Pihak Kedua / Pembeli). Kemudian atas Putusan tersebut para Tergugat (Pihak Pertama / Penjual) mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Bahwa dalam Putusannya Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 166.G/2013/PN.JKT.TIM, tanggal 19 Agustus 2014, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pendapat Pengadilan Tingkat Pertama dengan alasan dan pertimbangan bahwa berdasarkan kesepakatan maka sesungguhnya para pihak sudah menyadari bahwa pihak PERTAMA / Para Tergugat / Pembanding belum sepenuhnya sebagai pemilik tanah yang sempurna dalam pengertian menguasai fisik atas tanah tersebut dan dokumen pemilikan belum lengkap dimilikinya, namun hal ini diketahui secara jelas oleh PIHAK KEDUA.

2. PEMBAHASAN

2.1. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Prematur

Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia dalam melakukan aktivitasnya. Tanah juga merupakan salah satu objek dalam UUPA. Di Indonesia sebelum diberlakukannya UUPA terdapat dualisme hukum tanah yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah perdata Barat. Dengan diberlakukannya UUPA maka terdapat unifikasi hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia. Sehingga dalam hal ini tidak ada lagi hukum tanah adat dan hukum tanah barat melainkan hukum tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hal ini juga menyebabkan tidak adanya lagi hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hak-hak atas tanah menurut hukum perdata barat selain hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Sehubungan dengan hal tersebut maka hak-hak atas tanah yang lahir berdasarkan hukum adat dan hak atas tanah yang lahir berdasarkan hukum perdata barat harus dikonversikan menjadi hak atas tanah menurut UUPA sebagaimana dimaksud dalam ketentuan konversi UUPA. Konversi sendiri merupakan perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.⁴

Dalam UUPA ketentuan mengenai konversi hak atas tanah ini diatur dalam Bab II mengenai ketentuan-ketentuan konversi yang menjelaskan bahwa terhadap hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut hukum perdata barat harus dikonversikan menjadi hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA sejak diberlakukannya Undang-Undang tersebut. Menindaklanjuti hal tersebut maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah. Dalam hal ini yang dimaksud dengan bekas hak-hak Indonesia atas tanah adalah hak atas tanah menurut hukum adat sebelum diberlakukannya UUPA. Berdasarkan pasal 1 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 disebutkan bahwa pihak yang memiliki hak atas tanah adat mengajukan permohonan konversi hak atas tanahnya menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Setelah dilakukannya konversi hak atas tanah maka langkah selanjutnya adalah dilakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut yang kemudian diikuti dengan terbitnya sertifikat atas tanah tersebut.

Dalam perkara ini yang menjadi objek adalah tanah bekas hak milik adat yang belum dilengkapi dengan bukti-bukti kepemilikan. Tanah bekas hak milik adat sendiri merupakan tanah yang berasal dari hak atas tanah menurut hukum adat yang belum dikonversikan menjadi hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya maka terhadap objek Tanah ini harus dilakukan konversi hak atas tanah sebelum dapat dilakukannya perbuatan yang berkenaan dengan tanah tersebut. Apabila penguasaan dan penggunaan tanah bekas hak milik adat ini betul-betul tidak didukung dengan alat bukti tertulis apapun maka UUPA dan peraturan pelaksanaannya akan mengakui status kepemilikan hak milik atas tanah adat ini dengan syarat bidang tanah yang bersangkutan dikuasai secara fisik oleh pemegang haknya secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa diganggu gugat oleh pihak manapun, dengan bukti penguasaan fisik berupa adanya tanam-tanaman keras dan/atau bangunan yang dibuat oleh pemegang haknya, dan ini semua didukung dengan kesaksian oleh anggota masyarakat sekitar tanah yang bersangkutan.⁵

Dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 menyatakan bahwa :

⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm.98

⁵Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum atas Tanah Adat setelah berlakunya UUPA", *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, (Volume 1 Nomor 2 Juni 2020), hlm.74

- “(1) *Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334).*
Pengakuan hak tersebut diberikan sesudah hasil pemeriksaan Panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria daerah yang bersangkutan dan tidak ada yang menyatakan keberatan, baik mengenai haknya, siapa yang empunya maupun letak, luas dan batas-batas tanahnya.
- (2) *Pengakuan hak yang dimaksudkan di dalam ayat (1) Pasal ini diberikan oleh Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Jika menurut Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.112/Ka/1961 jo SK 4/Ka/62 (TLN Nomor 2333 dan 2433) yang berwenang memberikan hak yang diakui itu instansi yang lebih rendah, maka instansi itulah memberikan pengakuan tersebut.”*

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka terhadap tanah yang tidak memiliki tanda bukti diberikan pengakuan hak berdasarkan hasil pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh panitia pemeriksa tanah. Setelah pengakuan hak didapatkan maka ditindaklanjuti dengan konversi tanah untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran terhadap hak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah bekas hak milik adat termasuk ke dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali sehingga pelaksanaannya tidak terlepas dari hukum positif yang berlaku yaitu PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah bekas hak milik adat dapat dilakukan secara sporadik dengan melalui proses tahapan pengukuran, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, pengumuman data fisik, data yuridis dan pengesahannya, penegasan konversi dan pengakuan hak, pembukuan hak, dan penerbitan sertipikat. Dengan telah diterbitkannya sertipikat maka akan muncul kepastian hukum terhadap tanah tersebut sehingga untuk selanjutnya dapat dilakukan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut.

Dalam perkara ini perbuatan hukum yang dilakukan adalah perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian antara dua pihak yang saling mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli bersifat konsensual karena terjadinya berdasarkan kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Selain itu perjanjian jual beli juga merupakan suatu perjanjian yang bersifat obligatoir karena dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari benda yang menjadi objek jual beli. Perjanjian tersebut hanya meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli. Jadi dapat dikatakan bahwa dalam jual beli tanah hak kepemilikan terhadap tanah belum beralih sepanjang belum dilakukannya penyerahan atas tanah tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian konsensual yaitu perjanjian dimana diantara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan dan menimbulkan kewajiban diantara para pihak. Kewajiban penjual yang biasanya diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah menyelesaikan pembuatan sertipikat atau menyelesaikan kewajiban pembayaran pajak-pajak. Sedangkan kewajiban pembeli yang biasanya diatur adalah mengenai tahapan pelunasan pembayaran

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan. Dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa untuk mengalihkan hak atas tanah, tidak saja para pihak harus memenuhi ketentuan sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi yang paling penting harus dipastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana yang telah dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual maka didasarkan asas konsensual perjanjian terjadi karena adanya kesepakatan baik antara penjual maupun pembeli harus sepakat untuk mengikatkan dirinya untuk melakukan kewajibannya masing-masing dan akan melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah. Namun sebagai suatu perjanjian yang mana harus tunduk kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka dalam perjanjian pengikatan jual beli kesepakatan antara penjual dan pembeli tidaklah cukup. Masih terdapat 3 (tiga) syarat lain tentang sahnya perjanjian pengikatan jual beli yaitu kecakapan, hal tertentu dan sebab yang tidak terlarang.

Selain itu didalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak boleh memuat hal-hal yang bertentangan dengan Undang-Undang serta bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya perjanjian tentang sebab terlarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang mengatakan suatu sebab dinyatakan terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Akta pengikatan jual beli nomor 150 tanggal 08 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta yang berkaitan dengan hukum tanah. Sehingga harus dilihat apakah dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli akan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 39 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan secara tidak langsung bahwa untuk melakukan perbuatan jual beli tanah yang belum bersertipikat diperlukan adanya surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tanah belum bersertipikat. Sedangkan berdasarkan dalil yang terdapat dalam memori kasasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017 disebutkan bahwa atas objek tanah tersebut masih belum dilengkapi dengan surat riwayat tanah, surat keterangan tanah belum bersertipikat dan juga surat tanda bukti pelunasan pajak. Namun pasal Pasal 39 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut mengatur mengenai perbuatan hukum jual beli sementara dalam hal ini yang dilakukan adalah perbuatan hukum pengikatan jual beli. Pada pertimbangannya majelis hakim berpendapat bahwa walaupun perbuatan hukum yang dilakukan pengikatan jual beli tetapi tetap harus diperhatikan syarat dari jual beli tanah itu sendiri guna mencegah terjadinya permasalahan pada saat dilakukannya jual beli. Hal ini sesuai dengan sifat dari perjanjian pengikatan jual beli sendiri sebagai perjanjian pendahuluan yang tidak dipisahkan dengan perjanjian pokoknya. Sehingga dalam hal ini dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah maka harus diperhatikan pula apakah ada ketentuan yang mengatur mengenai jual beli tanah yang berpotensi akan dilanggar jika pengikatan jual beli dilaksanakan.

Mengenai suatu hal tertentu yang terdapat didalam perjanjian pengikatan jual beli kriteria tentang barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian adalah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1332 KUH Perdata.

Selain itu suatu perjanjian harus mempunyai objek berupa barang yang dapat ditentukan jenisnya dan tidak menjadi penghalang apabila jumlah barang itu tidak dapat dipastikan, asalkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Objek perjanjian dapat terdiri dari barang yang akan datang. Barang yang akan datang dapat bersifat absolut atau relatif. Absolut artinya barang-barang itu sama sekali belum ada. Relatif artinya barang itu sudah ada tetapi belum menjadi milik dari pihak yang akan mengalihkan barang itu.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli objek dari perjanjian tersebut adalah tanah yang belum bersertipikat yang merupakan suatu barang yang akan datang yang mana bersifat relatif. Hal ini disebabkan karena tanah yang dimaksudkan belum selesai pembuatan sertipikatnya. Dalam hal ini tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan objek perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan Pasal 1334 KUH Perdata yang mengatakan bahwa objek perjanjian boleh terdiri dari barang yang akan datang di kemudian hari. Namun disamping itu harus diperhatikan apakah tanah yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga telah memenuhi syarat sebagai suatu objek yang dapat diperjual belikan. Hal ini mengingat perjanjian pengikatan jual beli tersebut nantinya akan ditingkatkan menjadi perbuatan jual beli sehingga perlu diperhatikan apakah objek tanah tersebut nantinya dapat dilakukan jual beli.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya dan pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Bahwa sesungguhnya dengan tidak dimilikinya Surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa dapat membuktikan bahwa penjual belum sepenuhnya sebagai pemilik tanah yang sempurna dalam pengertian menguasai fisik atas tanah tersebut dan dokumen pemilikan belum lengkap dimilikinya. Bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah pihak yang hendak mengalihkan harus benar-benar dalam keadaan secara faktual menguasai secara fisik (data fisik) dan memiliki dokumen-dokumen atas tanah tersebut (data yuridis) secara lengkap. Apabila persyaratan ini tidak dipenuhi maka berpotensi menimbulkan persoalan dikemudian hari. Kemudian dengan dinyatakan didalam perjanjian pengikatan jual beli bahwa terdapat beberapa dokumen yang belum lengkap atas tanah tersebut maka hal ini menunjukkan bahwa para pihak baik penjual maupun pembeli mengetahui akan hal tersebut.

Meskipun asas perjanjian bersifat terbuka digantungkan pada keinginan pihak-pihak yang membuatnya namun untuk perjanjian atas objek tanah dibatasi oleh hukum publik yang bersifat mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya. Untuk mengalihkan hak atas tanah tidak saja para pihak harus memenuhi ketentuan sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUH Perdata akan tetapi yang paling penting harus dipastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan tidak dimilikinya surat riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa maka dalam hal ini tidak terdapat jaminan bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian benar milik penjual dan tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Kemudian diketahui bahwa diatas tanah tersebut pernah terjadi sengketa kepemilikan antara penjual dengan pihak lain sebelum dilakukannya pengikatan jual beli dengan pembeli. Hal ini dapat dilihat dalam perjanjian pengikatan jual beli halaman 4 (empat) yang

menyatakan bahwa para penghadap dengan ini terlebih dahulu menerangkan (memberitahukan) berdasarkan relas Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal sembilan belas juni dua ribu tiga (19-06-2003), Nomor. 53PK/PDT/1999 yang diperlihatkan kepada Notaris tentang Peninjauan Kembali Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal empat belas Februari dua ribu tiga (14-02-2003) Nomor. 53PK/Pdt/1999 antara Pihak Pertama dengan Dokter Muhamadi, Achmad Sebayang, dan Hajjah Ratna Binti Moer Bin Noein, dan keputusan tersebut belum dapat dilaksanakan eksekusinya dikarenakan dalam diktum putusan tidak bersifat *condemnatoir*, sebagaimana ternyata dari Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Bahwa didasarkan hal tersebut maka sesungguhnya para pihak sudah menyadari bahwa pihak Pertama/Para Tergugat/Pembanding belum sepenuhnya sebagai pemilik tanah yang sempurna dalam pengertian menguasai fisik atas tanah tersebut dan dokumen pemilikan belum lengkap dimilikinya. Namun hal ini diketahui secara jelas oleh pembeli.

Dalam hal ini pembeli berpendapat bahwa dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 53PK/PDT/1999 maka penjual sebagai pemilik untuk menunjukkan kepemilikan secara sempurna dan dengan Putusan Peninjauan Kembali tersebut sudah mengakhiri sengketa terhadap tanah tersebut sewaktu dalam proses jual beli dengan pembeli.

Terhadap dalil pembeli tersebut berpendapat bahwa berhubung Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 53PK/PDT/1999 tidak bersifat *condemnatoir* yang berarti hanya bersifat deklaratoir belaka maka sudah barang tentu tidak dapat dieksekusi karena putusan yang dapat dieksekusi hanya yang bersifat *condemnatoir* saja. Oleh karena itu penjual harus menempuh upaya hukum selanjutnya untuk mewujudkan kepemilikan secara sempurna. Menurut hukum acara perdata yang berlaku upaya hukum penjual harus ditempuh dengan cara mengajukan gugatan dengan mencantumkan petitum yang bersifat *Condemnatoir* agar nanti dapat dilaksanakan eksekusinya. Dikarenakan penjual masih harus mengajukan gugatan kepada pihak-pihak semula dalam sengketa terdahulu maka sesungguhnya objek sengketa yaitu tanah yang menjadi objek pengikatan jual beli ini masih akan memasuki fase sebagai tanah sengketa. Sebagaimana yang disebutkan sebelumnya bahwa terhadap tanah yang dalam sengketa tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun termasuk pengikatan jual beli maupun jual beli.

Oleh karena itu dengan mengingat kondisi tanah tersebut maka perjanjian dapat dikualifisir sebagai perjanjian yang bersifat prematur karena apabila perjanjian tetap dilaksanakan akan berbenturan dan berpotensi melanggar syarat objek jual beli tanah tidak dalam keadaan sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Didasarkan hal tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 tentang objek perjanjian. Objek perjanjian pengikatan jual beli Nomor 150 tertanggal 08 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris K dianggap kabur tidak jelas karena kepemilikannya belum dapat dibuktikan secara pasti sehingga perjanjian tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian yang prematur.

Namun jika dilihat dari gugatan awal yang diajukan oleh pembeli maka dalam hal ini majelis hakim dapat dikatakan telah keliru. Hal ini dikarenakan gugatan yang diajukan oleh pembeli adalah gugatan wanprestasi sementara majelis hakim pada perkara ini memutuskan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang prematur. Sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah majelis hakim dalam perkara ini memutuskan perkara melebihi gugatan. Dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan pasal 50 Rv diatur mengenai asas *ultra petitum partium*. Asas *Ultra petitum partium* adalah larangan

mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan.⁶ Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugatan dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the power of his authorities*).⁷

Apabila putusan mengandung *ultra petitum* maka putusan tersebut harus dinyatakan cacat walaupun hal tersebut dilakukan oleh Hakim dengan itikad baik dan sesuai dengan kepentingan umum.⁸ Mengadili dengan mengabulkan melebihi dari apa yang diajukan dalam gugatan dapat disamakan dengan tindakan ilegal meskipun Hal tersebut dilakukan dengan itikad baik. Oleh karenanya hakim yang melakukan pelanggaran terhadap prinsip *ultra petitum* dianggap sama dengan melakukan pelanggaran terhadap prinsip hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut maka putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017 yang menyatakan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 150 tertanggal 08 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris K adalah perjanjian yang prematur harus dibatalkan atau cacat dikarenakan majelis hakim mengabulkan melebihi dari gugatan yaitu gugatan wanprestasi.

2.2. Analisis Pertanggungjawaban Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dinyatakan Prematur

Demi menjamin terciptanya kepastian hukum maka diciptakanlah aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.⁹ Didasarkan hal tersebut maka terdapat suatu profesi yang berfungsi sebagai pelayanan masyarakat dalam hal pembuktian.

Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN atau berdasarkan undang-undang yang lain. Jabatan Notaris hadir dalam masyarakat dengan kehendak aturan hukum yang berbentuk Negara sebagai implementasi dari Negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam rangka memberikan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa maupun perbuatan hukum dan suatu alat bukti otentik yang diakui oleh Negara.¹⁰

Notaris mengemban amanat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat secara umum. Sehingga seorang Notaris wajib memiliki tanggung jawab secara profesional terhadap amanat yang diembannya. Tanggung jawab dan etika profesi berhubungan erat dengan integritas dan moral. Apabila seorang Notaris tidak mempunyai integritas dan moral yang Notaris tersebut tidak memiliki tanggung jawab serta etika profesi yang baik. Profesi tercipta dikarenakan adanya interaksi antara sesama anggota masyarakat yang berkembang didalam masyarakat itu sendiri. Profesi Notaris harus memiliki etika serta tanggung jawab profesi. Oleh karenanya seorang Notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya.

⁶Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm.801

⁷*Ibid.*,

⁸*Ibid.*,

⁹Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia :Perspektif Hukum dan Etika*, cetakan pertama, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm 13.

¹⁰ Paulus Effendi Lotulung

Tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok, yaitu; adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksudkan dalam hal ini merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Jadi dapat dikatakan bahwa tanggung jawab seorang Notaris baru timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan yang diberikan oleh Notaris tersebut.

Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Notaris tidak hanya mencakup perbuatan yang langsung melanggar suatu norma hukum melainkan juga dapat mencakup perbuatan lain yang secara langsung melanggar peraturan lain yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan dan juga sopan santun.

Tanggung jawab Notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajibannya yang diberikan kepada Notaris berdasarkan kewenangan yang dimilikinya. Tanggung jawab tersebut timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Sehingga didasarkan kesalahan tersebut maka timbulah kerugian bagi pihak yang menggunakan jasa pelayanan Notaris tersebut.

Tugas dan kewajiban sendiri didasarkan pada kewenangan yang sah. Kewenangan tersebut timbul baik karena perintah dari peraturan perundang-undangan maupun timbul karena suatu perjanjian. Sehingga kewenangan tersebut menimbulkan tanggung jawab kepada pelaksana kewajiban. Seorang Notaris diberi kewenangan dalam pembuatan suatu akta otentik oleh karenanya Notaris wajib memenuhi persyaratan yang telah ditentukan agar akta tersebut dinyatakan sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Konsekuensi terhadap akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah Notaris tersebut harus bertanggung jawab apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang akan menyebabkan tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Dalam perkara ini Notari K membuat akta perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan permintaan dari para pihak yaitu penjual dan pembeli. Objek dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah sebidang tanah sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor C. 347, Persil No.20, Kelas Desa S. III, seluas sekitar 6.280 M² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawa Mangun, setempat di kenal Jl. Sunan Giri. Pada saat pembuatan akta tersebut diketahui bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian belum memiliki dokumen yang lengkap. Hal ini diketahui oleh kedua belah pihak sebagaimana dijelaskan dalam isi perjanjian halaman 7 (tujuh) yang menerangkan bahwa berdasarkan data dan keterangan tersebut diatas pihak pertama (penjual) sudah menerangkan dan menjelaskan kepada pihak kedua (pembeli) dan pihak pertama (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk melengkapi surat-surat tersebut dan akan menjual/mengoperkan tanah tersebut dan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada pihak kedua (pembeli) dan pihak kedua (pembeli) menerangkan sudah mengetahui dan menerima kondisi tanah tersebut.

Pemberian sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris dapat dilihat dari berbagai aspek yaitu tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana, dan tanggung jawab secara administratif. Sanksi keperdataan merupakan sanksi yang diberikan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatiggedaad*). Sanksi keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari pada penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Dalam perkara ini Notaris K hanya memformulasikan keinginan dari penjual dan pembeli untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli. Para penghadap baik penjual maupun pembeli keduanya menerangkan dan mengetahui bahwa status kepemilikan tanah tersebut belum bersertipikat dan masih terdapat surat-surat yang belum lengkap serta belum dipenuhi pembayaran pajak terutang. Hal ini diterangkan dalam akta yang dibuat oleh Notaris K. Sehingga didasarkannya hal inilah maka dapat dikatakan bahwa para penghadap sudah memahami dengan baik mengenai status dari tanah tersebut. Namun mengenai fakta yang terungkap dalam persidangan yang menyatakan bahwa ternyata penjual tidak menguasai tanah tersebut dan masih terdapat banyak penghuni liar diatas tanah tersebut Notaris tidak mengetahui hal tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa penjual tidak menerangkan kepada Notaris mengenai hal tersebut. Perlu diketahui sebelumnya bahwa Notaris hanyalah pejabat umum yang bertugas memformulasikan keinginan para penghadap sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para penghadap. Dalam hal penjual tidak menyampaikan hal tersebut kepada Notaris maka hal tersebut diluar dari tanggung jawab Notaris.

Hal ini sesuai dengan konstruksi hukum kedudukan Notaris di Indonesia yang menyatakan bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak dalam akta dan Notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang. Berdasarkan konstruksi hukum seperti itu maka akan sulit diterima berdasarkan logika apabila seorang Notaris dijadikan sebagai tergugat berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas jabatannya selama kewenangan tersebut melekat padanya. Batas pertanggungjawaban Notaris ada selama Notaris memiliki kewenangan.

Jadi dalam perkara ini apabila Notaris K diminta sanksi pertanggungjawaban secara perdata maka hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Notaris melakukan perbuatan yang melanggar hukum berkaitan dengan apa yang telah disampaikan oleh para penghadap kepada Notaris. Apabila ternyata yang menjadi permasalahannya ada diantara para pihak tersendiri maka Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam perkara ini yang menjadi permasalahannya adalah objek perjanjian yang belum jelas kepemilikan karena dokumen surat belum lengkap dan penjual tidak menyampaikan bahwa tanah dikuasi oleh pihak lain. Sehingga dalam hal ini Notaris tidak bisa dimintai tanggung jawab secara perdata kecuali dapat dibuktikan bawah dalam pembuatan akta tersebut Notaris mengetahui hal tersebut dan tidak menjelaskannya kepada para penghadap.

Kemudian mengenai sanksi berupa tanggung jawab secara pidana terkait dengan tugas pelaksanaan jabatan Notaris yang membuat alat bukti yang dibutuhkan oleh para penghadap untuk suatu tindakan hukum tertentu. Dalam pembuatan akta Notaris melakukannya berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan serta diperlihatkan kepada Notaris. Disamping itu Notaris juga berperan dalam memberikan nasehat hukum kepada para pihak terkait permasalahan yang sedang dihadapi oleh para penghadap. Nasehat yang diberikan oleh Notaris kepada para penghadap yang kemudian dituangkan ke dalam akta maka hal tersebut tetap dianggap sebagai keinginan dan keterangan para pihak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan dari Notaris. Pengenaan sanksi pidana terhadap Notaris berkaitan dengan apakah Notaris memberikan keterangan palsu dalam pembuatan aktanya. Jika Notaris memberikan keterangan palsu maka harus dibuktikan apakah Notaris secara sengaja (*culpa*) atau khilaf bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu tindak pidana. Apabila Notaris terbukti melanggar hal tersebut secara sengaja maka wajib bagi Notaris untuk diberikan sanksi pidana. Dalam kaitannya dengan hal tersebut maka untuk meminta keterangan Notaris atas laporan pihak tertentu berdasarkan Pasal 66 UUJN disebutkan bahwa jika Notaris dipanggil oleh Kepolisian, Kejaksaan, atau Hakim maka instansi yang akan memanggil Notaris wajib

meminta persetujuan Majelis Kehormatan Notaris. Apabila ketentuan dari asal ini dikesampingkan maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan.

Dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan bahwa Notaris K dengan sengaja atau tidak sengaja, secara bersama-sama dengan para penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan penghadap tertentu dan kemudian merugikan pihak yang lain. Notaris K hanya membuat akta berdasarkan keterangan-keterangan yang diperoleh dari para penghadap dan atas keterangan tersebut para penghadap mengetahui dan memahaminya sebagaimana yang dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Bahwa dengan dibatalkannya akta perjanjian tersebut oleh putusan pengadilan dikarenakan ada keterangan mengenai objek tanah yang tidak disampaikan oleh pihak penjual pada saat pembuatan akta. Kemudian tidak adanya keterlibatan Notaris dalam permasalahan antara para penghadap dapat dilihat bahwa dalam perkara baik penjual maupun pembeli sama sekali tidak menuntut atau menyalahkan Notaris K terhadap akta yang dibuatnya melainkan perjanjian ini dibatalkan karena kelalaian dari para penghadap itu sendiri. Didasarkan hal tersebut maka tidak dapat dibuktikan bahwa Notaris K telah melanggar hukum secara pidana dan karenanya pengenaan sanksi pidana terhadap Notaris K tidak dapat dilakukan kecuali dikemudian hari ditemukan fakta baru yang dapat membuktikan bahwa Notaris K melanggar hukum secara pidana.

Selain sanksi keperdataan dan pidana yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris apabila melakukan pelanggaran terdapat sanksi administrasi. Sanksi administrasi bagi Notaris ini diatur dalam UUJN. Dalam Pasal 85 UUJN disebutkan bahwa terhadap Notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan juga pembehentian dengan tidak hormat.

Dalam perkara ini perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan karena perjanjian bersifat prematur. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa terhadap putusan majelis hakim yang menyatakan perjanjian bersifat prematur adalah putusan yang melanggar prinsip *ultra petitum partium* maka putusan tersebut dianggap cacat dan harus dibatalkan. Mengingat gugatan yang diajukan adalah gugatan wanprestasi maka dalam hal ini pertanggungjawaban dari Notaris tidak dapat dimintakan dikarenakan Notaris bukanlah pihak dalam perjanjian. Dalam hal ini Notaris hanya menjalankan tugasnya memformulasikan keinginan para penghadap ke dalam bentuk suatu akta otentik yang dalam hal ini adalah perjanjian pengikatan jual beli dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibolehkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari asas kebebasan berkontrak.

2.3. Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik

Setelah diberlakukannya UUPA menyebabkan pasal-pasal yang mengatur hubungan hukum berkenaan dengan tanah sebagai objeknya menjadi tidak berlaku. UUPA memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku dalam hubungan hukum yang berkenaan dengan tanah. Hal ini dapat dilihat dalam diberlakukannya hukum adat dalam perjanjian jual beli tanah. Dengan diberlakukannya hukum adat dalam perjanjian jual beli maka setiap perjanjian jual beli yang objeknya tanah harus tunduk pada hukum adat.

Jual beli tanah sendiri diartikan sebagai suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang disini dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang berwenang terhadap sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut dapat diketahui oleh khalayak umum. Sedangkan tunai berarti bahwa pemindahan hak dan pembayaran atas hal tersebut dilakukan secara bersamaan. Transaksi ini merupakan transaksi perbuatan hukum yang bersifat dua pihak (*tweezij rechtshandeling*) yang pada intinya transaksi tersebut dilakukan untuk penyerahan dengan pembayaran kontan.

Terkait dengan perjanjian jual beli tanah maka terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. Penjual mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pembeli sebagaimana yang telah ditentukan dalam kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian tersebut terkait dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Dalam hal perjanjian jual beli belum memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maka jual beli belum dapat dilaksanakan. Pada prakteknya apabila jual beli belum bisa dilaksanakan maka akan dibuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai bentuk pengikatan antara para pihak bahwa nantinya mereka akan melakukan perbuatan hukum jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli sendiri diartikan sebagai suatu perjanjian yang mengawali dan menjelaskan bahwa para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian utama yaitu perjanjian jual beli apabila perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan sepenuhnya.

Sebagai suatu perjanjian maka tidak menutup kemungkinan bahwa perjanjian tersebut akan batal. Batal yang dimaksudkan dalam hal ini adalah perjanjian tersebut batal karena terdapat syarat yang menyebabkan batalnya perjanjian atau batal karena adanya permohonan batal dari para pihak. Apabila suatu perjanjian batal karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sehingga konsekuensi dari hal tersebut adalah perjanjian dianggap tidak pernah dibuat dan tidak mengikat siapapun. Hal inilah yang menjadi permasalahan apabila salah satu pihak telah melakukan kewajibannya sementara perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Oleh karena itu terhadap hal tersebut maka diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Sehubungan dengan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan maka perlu dijelaskan terlebih dahulu makna dari perlindungan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dikarenakan sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan yang bersifat preventif dan represif. Sehingga dapat dikatakan bahwa perlindungan memiliki arti perbuatan melindungi sementara hukum merupakan sebuah aturan dalam rangka menjamin dan menjaga kepentingan semua pihak. Sehingga perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perbuatan yang memberikan perlindungan kepada para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika diperhatikan sebenarnya terdapat perlindungan terkait perjanjian pengikatan jual beli pada saatnya dibuatnya perjanjian tersebut. Hal ini dapat terlihat dalam hal penjual meminta jangka waktu tertentu terkait pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli dengan disertai syarat batal jika tidak penuhi. Hal tersebut dilakukan guna menjamin pembeli melakukan kewajibannya. Sementara itu perlindungan hukum dalam pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik lagi dengan tujuan apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli dapat menuntut agar dilaksanakannya jual beli dan pata meminta ganti kerugian sesuai dengan yang telah disepakati.

Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata seharusnya penjual didalam melakukan transaksi terkait jual beli terlebih dahulu telah menjamin bahwa objek tersebut dikuasai dengan aman tanpa adanya gangguan dari pihak lain serta menjelaskan terkait hal-hal penting mengenai objek sehingga tidak ada cacat tersembunyi. Hal inilah yang disebut sebagai tindakan preventif guna mencegah teradinya hal-hal yang akan merugikan kedua belah pihak. Kemudian mengenai perlindungan hukum represif apabila telah terjadi pelanggaran hukum maka dalam hal ini penegakan hukumnya dapat berupa pemberian denda atau ganti kerugian kepada pihak pembeli yang beritikad baik namun karena salah satu pihak tidak bisa

memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati maka dapat memperoleh ganti kerugian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena memperoleh hak kebendaan didasari itikad baik. Hal ini berarti pembeli tidak mengetahui ada cacat atau cela dari proses perolehan objek tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 531 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya. Perlindungan ini diberikan kepada pembeli sekalipun penjual bukanlah pihak yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 551 KUH Perdata. Sehingga didasarkan hal tersebut pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya.

Berdasarkan SEMA No. 4/2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum point 4, bahwa:

Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - a) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - b) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat”

Dalam perkara ini penjual hanya mengetahui bahwa benar tanah yang menjadi objek dalam perjanjian merupakan tanah milik penjual sebagaimana dibuktikan dengan surat kepemilikan hak tanah adat Nomor C. 347, Persil No.20, Kelas Desa S. III, seluas sekitar 6.280 M2 (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawa Mangun, setempat di kenal Jl. Sunan Giri. Pembeli juga mengetahui bahwa atas kepemilikan hak adat tersebut dahulunya pernah terjadi sengketa kepemilikan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 53

PK/PDT/1999 yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat deklaratoir dan keputusan tersebut belum dapat dilaksanakan eksekusinya dikarenakan dalam diktum putusan tidak bersifat condemnatoir.

Didasarkan hal tersebut maka sesungguhnya pembeli telah mengetahui status dari tanah itu dan karenanya dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Hal ini dapat dilihat dalam halaman 4 (empat) perjanjian pengikatan jual beli yang menerangkan status dari tanah yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Namun baru diketahui melalui fakta di persidangan bahwa diatas tanah tersebut dihuni oleh beberapa penghuni liar dan penjual tidak menguasai langsung tanah tersebut secara fisik dan atas hal ini pembeli tidak mengetahui.

Terlepas dari status kepemilikan tanah tersebut pembeli tetap melakukan kewajibannya dengan melakukan pembayaran bertahap yaitu tahap I (satu) dan tahap II (dua). Dengan dilaksanakannya kewajiban oleh pembeli maka hal ini cukup membuktikan bahwa pembeli mempunyai itikad baik dalam melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli ini. Namun penjual tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan surat-surat kelengkapan tanah tersebut termasuk surat riwayat tanah dan juga surat keterangan tidak sengketa.

Tidak dilaksanakannya kewajiban oleh penjual ini jelaslah menempatkan pembeli sebagai pihak yang dirugikan karena telah mengeluarkan biaya untuk melakukan pembayaran sementara surat-surat kelengkapan atas tanah belum diserahkan oleh penjual. Sehingga hal inilah yang menyebabkan belum dapat terlaksananya perbuatan hukum jual beli. Didasarkan hal tersebut pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas dasar wanprestasi. Gugatan wanprestasi tersebut diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana ternyata dalam amar putusannya yang menyatakan bawah penjual telah melakukan wanprestasi. Didasarkan putusan tersebut penjual mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Kemudian dalam hal ini selanjutnya perjanjian pengikatan jual beli nomor 150 yang dibuat dihadapan Notaris K tanggal 08 Desember 2004 dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 628/PDT/2015/PT.DKI dan putusan ini telah dibenarkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680K/PDT/2017. Didasarkan hal tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli batal demi hukum. Menurut ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak dalam perjanjian mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Kemudian dalam Pasal 1266 ayat (2) KUH Perdata disebutkan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. didasarkan hal tersebut maka pembatalan perjanjian karena putusan hakim telah sesuai dengan pasal 1266 KUHPperdata.

Namun sebagaimana yang telah dijelaskan jika dilihat dari gugatan yang diajukan majelis hakim dalam perkara ini memutuskan perkara diluar dari yang dimintakan dalam gugatan. Sehingga terdapat hal tersebut harus dibatalkan sebagaimana yang dikemukakan dalam Putusan MA No.77K/Sip/1973¹¹ yang menyatakan putusan harus dibatalkan karena putusan mengabulkan hal yang tidak dimintakan dalam gugatan.¹²

Bentuk perlindungan begi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan dibuatkannya kuasa jual. Kuasa jual menempatkan pembeli kedalam kepastian akan dilaksanakannya perbuatan hukum lanjutan yaitu perbuatan hukum jual beli. Dengan adanya kuasa juaal maka pembeli dapat melakukan jual beli tanpa kehadiran penjual apabila penjual berhalangan hadir.

Dalam perkara ini terdapat akta Kuasa Untuk Menjual Tanggal 08 Desember 2004 Nomor 153 dibuat dihadapan K Notaris di Jakarta a\yang pada pokoknya menyatakan bahwa

¹¹ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm.803

¹² *Ibid.*,

penjual selaku pemberi kuasa memberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa khusus untuk mewakili dan bertindak atas nama penjual guna menjual atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada pembeli dengan harga jual/ganti rugi serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dipandang baik oleh Pihak Kedua atas Tanah yang menjadi objek perjanjian

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya mengenai kuasa jual yang telah dibuat oleh penjual dan pembeli sebenarnya merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli agar tetap dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli. Kuasa jual merupakan kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Tujuan dari kuasa menjual yaitu Notaris/PPAT dapat langsung membuat akta jual beli untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus dihadiri oleh penjual karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris/PPAT. Dalam pemberian kuasa untuk menjual sebagaimana dimaksud telah menjadikan kuasa menjual menjadi dasar proses dibuatnya akta jual beli balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Jadi dapat dikatakan bahwa kuasa jual merupakan salah satu bentuk perlindungan bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa jual dibuat atas dasar perjanjian pengikatan jual beli dan sebagai bentuk perlindungan hukum. Kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli tidak bersifat mutlak artinya dapat dicabut kembali dengan karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Dalam perkara ini perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan adalah pengikatan jual beli belum lunas dan perjanjian pengikatan jual beli telah dinyatakan batal demi hukum mengingat kuasa jual merupakan perjanjian bantuan dari pengikatan jual beli tersebut. Sehingga kuasa jual yang telah dibuat para pihak dapat dibatalkan karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata.

Selanjutnya dalam perkara ini berdasarkan kesepakatan sebagaimana dituangkan dalam Pasal 6 akta Nomor 150 tanggal 08 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris K menyebutkan bahwa kuasa jual baru berlaku setelah Pembeli membayar lunas harga tanah kepada Penjual. Sebagaimana yang diketahui didalam persidangan bahwa penggugat belum melunasi harga tanah tersebut maka kuasa jual tersebut belum berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata pemberian kuasa dapat berakhir karena penarikan kembali oleh pemberi kuasa. Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala dikehendaki dan ada alasan untuk itu serta memberitahukan waktu penghentiannya yang cukup. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela, maka dapat dipaksa dengan perantara hakim.

Bentuk perlindungan hukum selanjutnya yang dimiliki oleh pembeli beritikad baik adalah meminta dikembalikannya uang yang telah dibayarkan oleh pembeli sebelumnya. Hal ini dilakukan mengingat perjanjian batal demi hukum dan keadaan kembali seperti semula sebelum adanya perjanjian. Artinya uang yang telah dibayarkan oleh pembeli harus dikembalikan seperti semula. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Jadi dalam perkara ini pembeli dapat menuntut pengembalian uang kepada penjual dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli telah batal demi hukum dan sebagai konsekuensi keadaan harus dikembalikan seperti semula sebelum adanya perjanjian. sehingga tanah Nomor C. 347, Persil No.20, Kelas Desa S. III, seluas sekitar 6.280 M2 (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawa Mangun, setempat di kenal Jl. Sunan Giri tetap menjadi milik

penjual dan uang yang telah dibayarkan dikembalikan karena uang tersebut adalah milik pembeli.

Apabila uang yang menjadi hak milik pembeli tidak dikembalikan sementara telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017 yang menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum, maka langkah selanjutnya yang tepat adalah mengajukan permohonan eksekusi atas pengembalian uang tersebut. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Berdasarkan uraian tersebut penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian pengikatan jual beli yang dinyatakan prematur menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 680K/PDT/2017 adalah perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH yaitu mengenai objek perjanjian yang belum jelas kepemilikannya. Berkaitan dengan hal tersebut maka harus diperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek perjanjian disamping yang telah diatur dalam KUH Perdata. Terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah maka harus dipastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak dimilikinya surat riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa maka tidak terdapat jaminan bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian benar milik penjual dan tanah tersebut tidak dalam sengketa. Apabila perjanjian tetap dilaksanakan maka akan berbenturan dan berpotensi melanggar syarat objek jual beli tanah tidak dalam keadaan sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu dengan mengingat kondisi tanah tersebut maka perjanjian dapat dikualifisir sebagai perjanjian yang bersifat prematur dikarenakan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut belum jelas kepemilikannya. Sehingga majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian batal demi hukum karena perjanjian dianggap prematur. Namun putusan hakim ini bersifat ultra vires dikarenakan menjatuhkan putusan melebihi yang dimintakan dalam gugatan yaitu wanprestasi.
2. Terhadap gugatan wanprestasi Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hal ini dikarenakan Notaris bukanlah pihak dalam perjanjian. Dalam hal ini Notaris hanya menjalankan tugasnya memformulasikan keinginan para penghadap ke dalam bentuk suatu akta otentik yang dalam hal ini adalah perjanjian pengikatan jual beli dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibolehkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari asas kebebasan berkontrak. Apabila Notaris terbukti melakukan pelanggaran dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum maka Notaris baru dapat dikenai sanksi secara administratif dikarenakan Notaris tidak menjalankan kewajibannya untuk bertindak secara saksama Selain sanksi administrasi dapat dikenakan juga sanksi secara perdata dan sanksi secara pidana. Sanksi secara perdata berkenaan dengan ada tidaknya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Notaris sehingga merugikan para penghadap. Sanksi secara pidana berkenaan dengan adanya kesengajaan dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan penghadap tertentu dan kemudian merugikan pihak yang lain. Namun dalam hal ini penenaan sanksi secara administrasi, perdata maupun secara pidana tidak dapat dikenakan dikarenakan perbuatan yang dilakukan adalah wanprestasi.

3. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam hal perjanjian pengikatan jual batal demi hukum adalah dikembalikannya uang pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli kepada penjual. Hal ini sebagai konsekuensi dari batal demi hukum yang menyebabkan keadaan harus dikembalikan seperti semula pada saat perjanjian pengikatan jual beli belum dilakukan. Dalam hal terbukti bahwa putusan hakim yang menyatakan perjanjian batal demi hukum adalah putusan yang ultra vires maka putusan tersebut dapat dibatalkan. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena memperoleh hak kebendaan didasari itikad baik. Perlindungan hukum merupakan tindakan yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dapat berupa penjual menjamin bahwa objek tersebut dikuasai dengan aman tanpa adanya gangguan dari pihak lain serta menjelaskan terkait hal-hal penting mengenai objek sehingga tidak ada cacat tersembunyi dan dibuatkannya kuasa jual guna terlaksananya jual beli. Mengenai perlindungan hukum represif apabila telah terjadi pelanggaran hukum maka dalam hal ini penegakan hukumnya dapat berupa pemberian denda atau ganti kerugian kepada pihak pembeli yang beritikad baik namun karena salah satu pihak tidak bisa memenuhi kewajiban.

3.2. Saran

Dalam melakukan tugasnya membuat akta otentik Notaris diwajibkan harus lebih teliti dalam membuat akta tersebut dan perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Disamping itu Notaris seharusnya secara materil mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Hal ini dilakukan guna mengantisipasi segala resiko hukum yang terjadi pada masyarakat khususnya para penghadap dalam memformulsikan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris tersebut. Selain itu alam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan disamping memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata tetapi juga memperhatikan persyaratan mengenai jual beli tanah itu sendiri sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dalam pelaksanaannya tidak akan menimbulkan sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. cetakan kedua. Bandung : Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya)*. Cet.9. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Mamudji, Sri et.al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Santoso,Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana, 2013.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Rajawali Pers, 2001.
- Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1988.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, 1987.

Peraturan perundang-undangan:

- Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.
- Indonesia. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.
- Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun LN. No.3 Tahun 2014, TLN No.5491
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 32. Jakarta : Pradnya Paramita, 2004.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120. TLN No. 5893.
- Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. PMNA No. 3 Tahun 1997
- Indonesia. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 Tahun 2019. LN No. 777 Tahun 2019.

Lain-lain:

- Abdul Hamid Usman, “Perlindungan Hukum atas Tanah Adat setelah berlakunya UUPA”, *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, (Volume 1 Nomor 2 Juni 2020),