

**AKIBAT DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT ATAS
OBJEK YANG MENJADI SENGKETA (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 160/K/PDT/2019)**

Andreas, Alwesi, Fitriani Ahlan Sjarif

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini membahas akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa, seorang notaris berinisial HA yang membuat perjanjian pengikatan jual beli untuk klien yang bernama TW dan HQ dan S yang merupakan ahli waris dari Nyonya HF. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah akibat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa notaris HA. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif, adapun analisis data dilakukan secara eksplanatoris. Analisis didasarkan pada kewenangan dan tanggung jawab notaris serta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal menjadi objek dalam sengketa. Hasil analisa adalah bahwa akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi objek sengketa adalah tindakan hukum yang terdapat dalam akta tersebut menjadi batal secara hukum.

Kata Kunci : tanggung jawab notaris, perjanjian pengikatan jual beli, akibat akta

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Dalam kaitannya dengan pembuktian kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, dibutuhkan peran seorang notaris. Pentingnya peran notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat alat bukti yang sempurna di pengadilan, dapat membuat akta yang berkaitan dengan tanah, perusahaan, waris. Dan untuk akta yang berkaitan dengan tanah seperti perjanjian pengikatan jual Beli, akta jual beli, akta dan pengoperan hak dan lain-lain. "Tanah merupakan sumber daya material dan sumber terpenting, tanah merupakan lapisan teratas dan dari lapisan bumi dan dari

tanah inilah hidup beraneka ragam makhluk termasuk manusia.”¹ Tanah adalah sebagian tertentu dari permukaan bumi, dan wewenang untuk menggunakan tanah tersebut bersumber pada hak tersebut yang diperlukan hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.”²

Pentingnya peran notaris juga dapat dilihat dari kapasitasnya dalam memberikan *legal advice*, dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah sebuah perjanjian telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak atau perjanjian tersebut dibuat dengan tidak memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan oleh negara kepada notaris tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setepat-tepatnya, maka kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh notaris dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Akta yang dibuat oleh notaris memiliki peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat autentik, dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut. Dalam berbagai macam hubungan bisnis, seperti kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, baik dalam lingkup lokal, regional, maupun nasional, kebutuhan akan akta autentik sebagai alat pembuktian semakin meningkat. Akta autentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban, yang menjamin kepastian hukum sekaligus diharapkan dapat meminimalisasi terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut pada akhirnya mungkin tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan yang nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

“Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk memuat dan menjelaskan sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dapat membuat akta autentik antara lain yaitu notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.”³

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, sehingga syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi, syarat-syarat tersebut diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang terbagi menjadi 2 jenis syarat, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, terdiri dari kata sepakat serta

¹ Laksanto Utomo, *Hukum Adat*, Depok: Rajawali Pers, 2017, hlm. 31.

² Boedhi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2016, hlm. 18.

³ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017, hlm. 9.

cakap bertindak. “Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang menjadi perbuatan hukum, terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.”⁴

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang termasuk dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. “Jabatan notaris merupakan jabatan yang unik karena notaris adalah:”⁵

1. Pejabat Umum tetapi bukan Pegawai Negeri;
2. Diangkat, dipindahkan, dipecat, dipensiunkan dan diberhentikan oleh pemerintah dan sebelum melaksanakan tugas jabatan disumpah oleh pemerintah tetapi tidak diberi gaji;
3. Melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan *gezag* pemerintah;
4. Terikat pada aturan khusus;
5. Dapat dipercaya oleh para pihak;
6. menerima honorarium dari masyarakat yang dilayaninya akan tetapi juga wajib memberikan pelayanan hukum secara cuma-cuma kepada mereka yang tidak mampu;
7. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampur oleh pihak yang mengangkatnya ataupun oleh pihak lain;
8. Teliti;
9. Berkepribadian yang baik;
10. Dapat menjaga berlakunya undang-undang atau hukum positif atau dengan kata lain dapat menjadi filter dari pemerintah dalam menjalankan undang-undang. (Pasal 16 ayat 1 huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris).

“Menurut Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang satu-satunya untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin

⁴ Habib Adjie, *Penerapan Pasal 38 UUDN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani, 2021, hlm. 8.

⁵ Liliana Tedjosaputro, *Keadilan Dan Masyarakat: Aplikasi Hukum Profesi Notaris Dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press, 2021, hlm. 7.

kepastian tanggal, menyimpan akta, memberikan salinan sah, salinan dan kutipannya selama pembuatan akta itu tidak dikecualikan kepada pejabat lain.”⁶

Dalam menjalankan jabatannya notaris tentu mempunyai tanggung jawab atas setiap perbuatan yang dilakukannya, dalam kaitannya dengan istilah pertanggungjawaban, Undang-Undang Jabatan Notaris menggunakan istilah tanggung jawab, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 65 dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, di samping itu juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan bahwa, notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang yang sama juga menyebutkan bahwa notaris akan menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi.

Apabila akta autentik yang dibuat oleh notaris mengandung cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari notaris dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak autentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka notaris yang bersangkutan harus bertanggung gugat atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohannya. “Nyoman Gede Yudara menyebutkan, bahwa apabila ada akta autentik yang mengandung cacat yuridis dalam pembuatannya, maka notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab kepada kliennya. Bentuk tanggung jawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti rugi sepanjang klien yang bersangkutan terbukti menderita kerugian yang disebabkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh notaris itu.”⁷

Notaris tidak hanya memiliki tanggung jawab namun notaris juga memiliki kewenangan. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selain notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam bentuk akta autentik, notaris juga menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta Dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris berwenang pula:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid*, hlm. 18.

3. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. memberikan penyuluhan hukum
6. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. membuat Akta risalah lelang.

Sebelum notaris membuat akta, notaris harus memperhatikan syarat-syarat yang harus dipenuhi sehingga akta tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak dalam akta tersebut, untuk memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu berlaku atau harus dianggap sebagai akta autentik, kecuali terbukti sebaliknya. “Tanda tangan pejabat menandakan keaslian dari akta autentik, kecuali jika tanda tangan pejabat terbukti palsu.”⁸

Sebagai syarat menjadi sebuah akta, maka akta tersebut harus ditandatangani oleh pihak-pihak dalam akta tersebut, seperti yang diatur dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa jika suatu akta mengandung suatu kecacatan akibat pejabat yang membuat akta tersebut tidak berkuasa atau tidak cakap maka akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai akta otentik, namun akta tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak-pihak dalam akta tersebut.

“Sebuah akta harus berisi suatu peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hal atas perikatan, selain berisi suatu peristiwa atau perikatan maka sebuah akta dapat digunakan untuk menjadi alat bukti apabila terjadi sengketa di Pengadilan, yang menjadi bukti bagi setiap pihak yang merasa haknya telah dilanggar, sesuai dengan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku bahwa ia mempunyai suatu hak, atau meyakinkan haknya sendiri atau membantah hak dari pihak lain, maka pihak tersebut diwajibkan membuktikan bahwa dia mempunyai hak tersebut. Dalam praktek seorang notaris berwenang membuat akta autentik, akta autentik adalah akta yang memiliki suatu kekuatan pembuktian yang sempurna, peraturan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang memiliki bentuk yang diatur oleh undang-undang serta dibuat oleh pejabat umum yang berkuasa untuk membuat akta tersebut. Akta autentik tidak merupakan produk yang dikeluarkan oleh notaris saja, melainkan juga dibuat oleh pejabat publik lainnya layaknya pejabat catatan sipil, juru sita, pejabat lelang,

⁸ Missariyani, “Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, <https://media.neliti.com/media/publications/145677-ID-akta-notaris-sebagai-alat-bukti-dalam-pe.pdf>, diunduh 8 September 2021.

dan lain-lain.”⁹ Adapun contoh akta-akta yang pembuatannya di samping ditugaskan kepada notaris, tetapi juga diberikan kepada pejabat lain bukan notaris antara lain:

1. Akta pengakuan anak di luar kawin, diatur dalam Pasal 281 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik, diatur dalam Pasal 1227 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi, diatur dalam Pasal 1405 dan 1406 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Akta protes, wesel, dan cek, Pasal 143 dan 218 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Sementara itu, A. Kohar memberikan ciri-ciri untuk disebut sebagai akta autentik adalah sebagai berikut:

- A. “Akta notaris adalah adalah akta yang dibuat oleh – di hadapan yang berwenang untuk itu;
- B. Adanya kepastian tanggalnya;
- C. Adanya kepastian siapa yang menandatangani (legalitas identitas para pihak);
- D. Notaris telah menasihatkan sebelum akta dibuat mengenai isi akta (larangan dan diperkenankan dilakukan);
- E. Apabila ada penyangkalan isi akta, maka penyangkalan itu harus dibuktikan;
- F. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.”¹⁰

Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki 2 jenis bentuk yaitu:

- A. Akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut, pejabat melakukan apa yang dilihat dan berinisiatif untuk membuat akta tersebut, sehingga akta pejabat memiliki ciri khusus yaitu notaris bertanggung jawab penuh atas akta ini. Contoh akta pejabat yaitu akta berita acara lelang, akta risalah rapat umum pemegang saham, akta penarikan undian, akta protes non akseptasi atau protes non pembayaran.

⁹ Irfan Iryadi, “Kedudukan Akta Otentik Dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara”, *Jurnal Konstitusi*, Desember, 2018, hlm. 798.

¹⁰ *Ibid.*

- B. Akta pihak/penghadap, yaitu akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Akta ini memiliki ciri yaitu adanya komparasi yang menyatakan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang terdapat dalam akta. Contoh dari akta pihak yaitu akta jual beli, akta sewa menyewa, akta pendirian perseroan terbatas, akta pendirian koperasi, akta pendirian yayasan, akta pengakuan hutang. Dalam akta pihak tanda tangan dari para pihak sangat penting bagi akta tersebut, karena menunjukkan bahwa pihak tersebut menyetujui perjanjian tersebut.

Notaris juga memiliki kewenangan untuk membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus serta mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris.

“Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila tandatangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang bersangkutan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut atau menurut cara undang-undang.”¹¹

Dari pengertian akta autentik dan akta dibawah tangan, maka terdapat perbedaan dari kedua akta tersebut, yaitu:

1. akta autentik memiliki tanggal yang pasti, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan tanggal pembuatan akta dibawah tangan tidak memiliki tanggal yang pasti;
2. grosse dari akta pengakuan hutang yang autentik dengan frasa di kepala akta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya keputusan Hakim, pasal 1 angka 11 Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
3. minuta akta autentik merupakan arsip negara, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewenangan untuk menyimpan akta, karena minuta akta notaris adalah arsip negara maka minuta tersebut tidak dapat hilang, sedangkan kemungkinan hilang untuk akta di bawah tangan lebih besar daripada akta autentik;
4. akta autentik adalah alat bukti yang sempurna, diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya apabila hakim menerima akta autentik yang diajukan oleh pihak di pengadilan, maka hakim harus menerimanya dan hakim tidak dapat menambahkan alat bukti lain, sedangkan

¹¹ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Depok: Badang Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019, hlm. 10.

untuk akta dibawah tangan, apabila ada pihak yang tidak menyangkal kebenaran dari akta tersebut maka akta dibawah tangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik yaitu bukti yang sempurna. Tetapi apabila ada pihak yang menyangkal, maka pihak tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian antara lain:

1. “Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kemampuan lahiriah akta notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari luar sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada kepada pihak yang menyangkal akta notaris tersebut sebagai akta autentik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan dan adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dari ada apa. Jika ada pihak yang menilai akta notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang namanya tercantum dalam akta. Secara formal memberikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) penghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap.

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas akta tersebut, harus dapat membuktikan ketidak benaran dari hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh notaris. Pada intinya pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang

membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebelumnya. Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang menghadap notaris yang kemudian dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata.”¹²

Jika keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut adalah tanggung jawab dari para pihak sendiri, dan notaris tidak mempunyai tanggung jawab dari hal tersebut. Dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. “Dalam hal akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus membuktikan, bahwa notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta (akta pejabat), atau keterangan para pihak yang telah berkata di hadapan notaris menjadi tidak benar, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta notaris.”¹³

Selain memiliki 3 kekuatan pembuktian yang sudah dijelaskan di atas, akta yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini notaris memiliki risiko untuk dapat dijadikan alat bukti di pengadilan, dan apabila akta tersebut terbukti mengandung perbuatan melawan hukum maka notaris dapat dijadikan tergugat dalam putusan. Dan notaris harus bertanggung jawab atas aktanya yang dibuat tersebut.

Untuk mengetahui jenis pertanggungjawaban maka harus diketahui dulu bentuk pelanggaran, dan dalam kasus ini jenis pelanggaran yang dilakukan oleh TW adalah membeli tanah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2404/ Kecamatan Kalisani yang dimiliki oleh Nyonya HF selaku pemilik dari tanah tersebut, Nyonya HF telah membeli tanah tersebut bersama-sama dengan Almarhum Nyonya HH dari Almarhum H. HS dengan harga Rp. 2.990.000.000.000,00, namun ketika HF dan HH membeli tanah tersebut, tanah tersebut masih dalam bentuk Petok D Nomor 52 Persil Nomor 5 Kelas 1.

Permasalahan dalam kasus ini dimulai ketika TW yang telah membeli tanah tersebut dari HF, dengan alat bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 Tahun 2006 namun TW tidak dapat menguasai tanah tersebut, hal itu disebabkan karena tanah tersebut telah dibeli oleh BS, yang telah membeli tanah tersebut dari Nyonya HF dengan alat bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris RE pada tanggal 22-10-2002, namun BS dalam hal ini bersedia untuk menunggu tanah tersebut ditingkatkan kepemilikannya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2404 atas nama Nyonya HF dengan membayar peningkatan hak penguasaan atas tanah milik Nyonya HF tersebut, namun saat BS akan membuat Akta Jual Beli dengan Nyonya HF, Nyonya HF menghilang dan menggugat BS di Pengadilan Negeri, gugatan tersebut akhirnya dimenangkan oleh BS dan akhirnya BS serta HF melakukan perjanjian perdamaian tanggal 27 Januari 2004.

¹² Laurensius Arliman S, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Sleman: DEEPUBLISH, 2015, hlm. 37

¹³ *Ibid*, hlm. 41.

Kemudian HF membawa 2 orang saksi yaitu MQ serta S untuk menemui BS, untuk menyatakan bahwa mereka berdua menjadi waris pada Surat Perdamaian tanggal 17 Januari 2004, dalam Pasal 3 di surat tersebut HH, HF, MQ, dan S setuju untuk menjual objek tanah yang terdapat dalam surat tersebut ke BS. TW tidak dapat menguasai tanah tersebut karena tanah yang dibeli oleh Tony sedang menjadi objek sengketa ketika BS digugat oleh HF dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor No.724/Pdt.G/2004/PN.Sby.

Dari kasus tersebut penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yaitu pertanggungjawaban notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek yang menjadi sengketa serta bagaimana akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi objek sengketa, dari permasalahan tersebut penulis mengangkat kasus ini menjadi judul proposal yang berjudul Pertanggungjawaban Notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Objek Yang Menjadi Sengketa (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019).

1.2 Permasalahan

Bagaimana akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa?

1.3 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disajikan secara sistematis dimulai dengan pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian latar belakang, penulis menguraikan latar belakang penulisan artikel ini yang terkait dengan Akibat Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Atas Objek Yang Menjadi Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019).

Artikel ini membahas mengenai akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa notaris HA. Analisis didasarkan pada prinsip tanggung jawab serta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal menjadi objek dalam sengketa. Pada bagian isi atau pembahasan, penulis menguraikan juga Putusan Mahkamah Agung. Mengenai kronologi kasus secara singkat kemudian dibahas secara rinci agar dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Pada bagian akhir artikel, penulis menjelaskan simpulan yang dapat diperoleh oleh penulis dari seluruh penulisan tesis ini yang sekaligus menjawab pokok permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya. Selain itu, pada bagian penutup terdapat saran terkait analisa yang dibahas oleh penulis dalam bab sebelumnya.

2. Pembahasan

“Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT).”¹⁴ Perjanjian pengikatan jual beli sebagai sebuah perjanjian termasuk ke dalam golongan perjanjian tidak bernama, dan juga termasuk sebagai perjanjian *obligatoir* karena mengakibatkan lahirnya perikatan di antara para pihak, antara konsumen dengan *developer*. “Karena aturan khusus mengenai perjanjian pengikatan jual beli tidak terdapat di dalam BW, sesuai sifat terbuka pada Buku III BW, maka para pihak dalam perjanjian yang harus membuat aturan dalam perjanjian tersebut.”¹⁵

Niuwenhuis menyatakan bahwa perjanjian obligatoir atau perjanjian yang menciptakan perikatan adalah sarana utama bagi para pihak untuk secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum di antara mereka. “Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian tidak bernama yang tunduk pada ketentuan di buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka saat para pihak akan membuat peraturan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, asas kebebasan berkontrak akan menjadi dasar dalam perjanjian tersebut, dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka para pihak sangat bebas untuk menentukan apa saja isi dari perjanjian tersebut ketika hendak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”¹⁶

Akar dalam akad pengikatan jual beli terdiri dari akad serta pula pengikatan. Pengikatan dalam catatan ini berarti perjanjian, dimana pengikatan bersumber pada ilmu hukum diresmikan arti pengikatan ialah ketergantungan hukum dampingi tiap- tiap pihak, yang terletak di alun- alun harta kekayaan serta pihak yang satu mempunyai hasil serta pihak yang lain harus mengenakan hasil itu. “Perjanjian itu merupakan sesuatu jalinan hukum antara harta kekayaan antara 2 ataupun lebih orang khusus bersumber pada mana pihak satu yang berkuasa serta pihak yang lain memiliki peranan kepada suatu. Jalinan harta kekayaan ini ialah dampak hukum dari akad ataupun insiden hukum.”¹⁷

Hukum perjanjian menunjuk pada sesuatu ikatan yang tidak sekedar timbul sebab akad. “Perjanjian bisa terjalin ilustrasinya sebab aksi melawan hukum, ikatan hak serta peranan antara orang yang dibebani dengan pelakon aksi melawan hukum tidak diakibatkan sebab akad, melainkan sebab hukum memutuskan kalau pelakon aksi melawan hukum harus melunasi kehilangan yang berjalan karenanya.”¹⁸

“Bagi Subekti, perjanjian merupakan ikatan antara orang, konsumen memiliki hak buat membeli dari si pedagang serta pedagang mempunyai peranan buat penuhi permohonan itu. Pangkal penting dari sesuatu perjanjian merupakan akad yang terbuat dengan cara legal.”¹⁹ “Akad berarti sesuatu aksi dimana terdapat perjanjian. Abdulkadir Muhammad melaporkan kalau akad merupakan sesuatu persetujuan dimana 2 orang ataupun lebih terikat buat melakukan sesuatu perihal dalam aspek harta kekayaan.”²⁰

¹⁴ Albert Aries, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Alat Bukti”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>, diunduh 20 September 2021.

¹⁵ Robensjah Sjachran, *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 93.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021, hlm. 42.

¹⁸ Agus Sardjono, *Pengantar Hukum Dagang*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019, hlm. 6.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*, hlm. 7.

Bagi Hoffman, perjanjian merupakan ikatan hukum antara sebagian poin hukum khusus, yang menyebabkan satu dari sebagian debitur harus melakukan keadaan yang disetujui. Hukum Belanda pula menjajaki rancangan *emptio vendito*, yang berawal dari hukum Romawi. *Emptio* berarti membeli serta *venditio* berarti selaku menjual. “Jual beli bagi B. W merupakan sesuatu akad berbanding balik dimana pihak yang satu selaku pedagang yang berkomitmen buat memberikan hak kepunyaan atas sesuatu benda serta pihak yang yang lain selaku konsumen, yang berkomitmen buat melunasi harga sebesar duit selaku balasan dari akuisisi hak kepunyaan itu.”²¹

Percakapan jual beli membuktikan kalau dari satu pihak aksi dikenal menjual, sebaliknya pihak lain dikenal konsumen. Butir- butir utama dari akad jual beli merupakan benda serta harga, cocok dengan dasar konsensualisme yang menata kalau akad jual beli lahir semenjak tercapainya tutur akur hal benda serta harga. Kala kedua pihak telah sepakat mengenai benda serta harga, hingga lahirlah akad jual beli yang legal.

Watak konsensual jual beli ditegaskan dalam artikel 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang melaporkan kalau jual beli dikira telah terjalin semenjak terdapatnya tutur akur dari kedua koyak pihak hal benda serta harga, walaupun benda itu belum diserahkan serta biayanya belum beres. Konsensualisme berawal dari “konsensus”, berarti perjanjian. Dengan perjanjian berarti terdapatnya kemauan yang bersuatu, oleh kedua koyak pihak. “Tercapainya tutur akur antara kedua koyak pihak diklaim dengan tutur sepakat, dengan terdapatnya statment tercatat yang jadi ciri fakta kalau kedua koyak pihak sudah membenarkan seluruh apa yang tercetak di atas catatan itu.”²²

Berdasarkan Pasal 1339 BW yang menyatakan bahwa perjanjian tidak Cuma mengikat para pihak untuk hal-hal yang dengan tegas diatur di dalamnya, tetapi para pihak juga terikat pada segala sesuatu yang dinyatakan oleh undang-undang, kebiasaan serta kepatutan. “Penegasan Pasal 1339 BW ini memberi makna bahwa suatu perjanjian itu isinya ternyata dapat secara luas juga, tidak sekadar apa yang dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian saja yang wajib diikuti oleh para pihak, tetapi sesuai sifat perjanjian juga hal-hal yang diharuskan oleh undang-undang yaitu kebiasaan serta kepatutan mengikat para pihak yang terdapat dalam perjanjian.”²³

Pasal 1339 BW secara sekilas dan implisit merupakan batas dari asas kebebasan berkontrak yang ada di dalam Pasal 1338 BW. Sesungguhnya melalui Pasal 1339 BW para pihak dalam menggunakan asas kebebasan berkontrak juga harus memperhatikan dan tunduk pada asas kepatutan, sehingga asas kebebasan berkontrak dipakai tidak secara membabi buta tanpa memperhatikan kepatutan yang ada dalam masyarakat. Sayangnya asas kepatutan ini sering diabaikan oleh para pebisnis, dan sebaliknya mengunggulkan asas kebebasan berkontrak demi memperoleh keuntungan yang kadangkala merugikan pihak lain yaitu rekan seperjanjiannya. Sesungguhnya, memperoleh keuntungan atas pihak lain merupakan hal yang bertentangan dengan kepatutan serta tatanan hidup dalam bermasyarakat.

²¹ *Ibid.*

²² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 3.

²³ Sjachran, *Hukum Properti...*, hlm. 225.

Syarat-syarat yang diperlukan dalam pelaksanaan jual beli tanah serta bangunan adalah:

1. “Surat bukti kepemilikan obyek jual beli/ sertipikat hak atas tanah atau surat-surat lain. Untuk Hak Milik, yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kota) setempat.
2. Surat-surat tentang para pihak yang bersangkutan, yaitu data diri penjual dan pembeli yang bisa berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau SIM (Surat Izin Mengemudi) atau Paspor, Kartu Keluarga, dan Surat Nikah jika telah Menikah.
3. Surat Tanda Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) UU No.21 Tahun 1997. BPHTB wajib dibayar sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli dan Bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari BPHTB sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-undang tersebut ditetapkan yang bebas maksimal Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional.”²⁴

Praktik perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian awal menuju terjadinya jual beli yang digunakan dalam jual beli hak atas tanah yang pembayarannya belum lunas. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Pengusaha Kena Pajak mengatur tentang syarat-syarat perjanjian pendahuluan jual beli yang dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. “Status kepemilikan tanah
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- e. Keterbanguan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”²⁵

Perjanjian pengikatan jual beli terbagi menjadi 2 jenis yaitu:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak lunas; dan
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang lunas.

Perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan seorang notaris, selain itu perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat di bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan di bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum sebagai akta autentik, dan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Perjanjian pengikatan jual beli yang tidak lunas dibuat karena harga dari hak atas tanah yang diperjanjikan menjadi objek jual

²⁴ Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, Darmawan, “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 8 Issue. 2, August 2020, hlm. 289-298.

²⁵ Agustining, *Perjanjian...*, hlm. 29.

beli belum lunas dibayar. “Hal ini dilakukan untuk mengikat pihak penjual agar tidak menjual tanah miliknya terhadap orang lain, hingga jangka waktu pelunasan yang sudah dijanjikan antara penjual dan pembeli. Pihak pembeli juga terikat untuk melunasi perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang sudah diperjanjikan.”²⁶

“Perjanjian pengikatan jual beli yang sudah lunas dibayar dibuat karena belum memungkinkan untuk dilakukan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang, misalnya karena sertipikat hak atas tanah yang dijanjikan menjadi objek jual beli sedang dalam proses penerbitan di kantor pertanahan. Atau dapat disebabkan karena alasan lain, misalnya sertipikat hak atas tanah tersebut sedang dalam proses roya (pencoretan dari pencatatan beban hak tanggungan atas sesuatu (kredit/hutang) di kantor pertanahan, dan sebab-sebab lainnya.”²⁷

Perjanjian pengikatan jual beli yang mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli secara otomatis menentukan tanggung jawab dari penjual dan pembeli terhadap apa yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh penjual sebagai pemegang hak dan penjual bertanggungjawab memenuhinya, antara lain:

- A. Jangka waktu sertifikat masih hak guna bangunan dan pembeli ingin membeli dengan status hak milik.
- B. Sertifikat belum dipecah.
- C. Pemegang hak meninggal dunia.
- D. Sertifikat masih di bank
- E. Sertifikat dengan status tanah milik kaum (harus dilampirkan ranji kaum dan kesepakatan kaum yang diketahui oleh Mamak Kepala Waris) Apabila penjual tidak melengkapi persyaratan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau diberikan, maka pembeli tidak akan melunasi sisa pembayaran karena pembeli akan melunasi jika semua syarat telah dilengkapi.

Pihak pembeli bertanggungjawab untuk melunasi sisa pembayaran jual beli kepada penjual apabila penjual telah melengkapi persyaratan yang menyebabkan belum bisa dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Penjual dan pembeli harus bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati dan di tuangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila penjual dan pembeli tidak bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati maka para pihak disebut telah melakukan wanprestasi karena apa yang telah dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai aturan bagi para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal- pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

- A. Penjual lama melakukan pengurusan yang menyebabkan terhambatnya untuk dilakukan Akta Jual Beli (AJB), misalnya proses turun waris.

²⁶ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Bandung: P.T. Alumni, 2019, hlm. 15.

²⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014*, hlm. 10.

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

C. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak, yang ingin dibuktikan dan diketahui dari akta yang dibuat. Akta yang dibuat oleh notaris jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tentang apa yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam akta tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar untuk melakukan penjualan antara penjual dan pembeli dapat menjadi sumber gugatan bagi pihak lain yang memiliki hubungan dengan para penjual atau pembeli, terlebih jika terdapat ahli waris dari penjual yang menjual tanah milik orangtuanya sehingga terjadi penjualan tanah yang lebih dari sekali yang menimbulkan konflik pertanahan antara penjual dengan pihak ketiga.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:

1. “Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.”²⁸

Dalam hal perjanjian pengikatan jual beli menjadi objek sengketa, maka terdapat akibat yang akan terjadi kepada perjanjian pengikatan jual beli tersebut, berhubung perjanjian pengikatan jual beli adalah akta yang dibuat dihadapan notaris, maka akibat yang dapat terjadi bagi perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah hilangnya autentisitas atau batalnya suatu akta notaris yang dapat menimbulkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang berkepentingan didalamnya, contoh akibatnya adalah sebagai berikut:

²⁸ http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf, diunduh 21 September 2021.

1. “Hilangnya autentisitas akta atau akta notaris ikut batal, dan tindakan hukum yang tertuang didalamnya juga batal, hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang oleh undang-undang diharuskan dalam suatu akta autentik misalnya akta pendirian perseroan terbatas.
2. Hilangnya autentisitas akta atau perbuatan hukum yang terdapat di dalam akta tersebut tidak ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dituangkan didalam suatu akta autentik, tapi pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta autentik, supaya dapat diperoleh pembuktian yang kuat.
3. Akta tetap memiliki autentisitas namun tindakan hukum yang tertuang didalam akta tersebut menjadi batal. Hal ini jika terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi objek perjanjian. Misalnya jual beli dilakukan atas bukti palsu.”²⁹

“Karena dalam kasus yang dibahas merupakan perbuatan notaris yang tidak melakukan pengecekan sehingga dalam kasus ini notaris yang juga merupakan PPAT tidak memenuhi aspek yang tercantum dalam Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 54 ayat (4) disebutkan pula PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari oleh data formil.”³⁰

Selain itu tanah yang sudah dibeli oleh BS dari HF adalah sah dan biaya pembayaran tanah tersebut sudah dilunasi oleh BS kepada HF, sehingga jika tanah tersebut dijual kembali kepada TC maka notaris HA yang tidak melakukan pengecekan sertifikat tanah tersebut yang masih menjadi objek sengketa di pengadilan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga akta perjanjian pendahuluan jual beli tersebut telah kehilangan autentisitasnya serta perbuatan hukum dalam akta tersebut sudah menjadi batal. Karena perbuatan yang dilakukan oleh notaris tersebut juga sudah melanggar pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab yang tidak terlarang.

Menurut Bu Swanni, akibat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menunggu keputusan dari hakim dalam pengadilan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi tersangkut. Notaris seharusnya mengajurkan bahwa para pihak langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) dan bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk menghindari masalah antara semua pihak. Semua pihak sebaiknya langsung menyelesaikan semua urusan dan membuat Akta Jual Beli (AJB). Menurut Bu Suwani

²⁹ *Ibid*, hlm. 124.

³⁰ Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, Darmawan, “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 8 Issue. 2, August 2020, hlm. 289-298.

bukanlah notaris yang menentukan apakah akibat akta yang sudah dibuatnya tetapi hakim. Notaris tidak berwenang untuk menyatakan suatu akta adalah akta di bawah tangan.³¹

Menurut Ibu Lilywati Tjahjadi, akibat dari akta yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa adalah akta tersebut menjadi kehilangan autentisitas dan menjadi batal, karena sudah terbukti bahwa perbuatan hukum di dalam akta tersebut adalah tidak benar, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengandung cacat hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak bisa batal karena perbuatan sepihak, harus ada 2 (dua) pihak dan keputusan pengadilan yang membuat akta tersebut menjadi batal. Selama tidak ada yang menggugat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah, dan jika ada pihak yang menggugat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka pihak tersebut harus membuktikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengandung cacat hukum.

Pihak yang menentukan bahwa akta notaris tersebut menjadi batal adalah pihak pengadilan, sehingga akta notaris yang batal tersebut murni adalah hasil dari keputusan pengadilan dan bukan kewenangan notaris yang menentukan bahwa akta yang dibuat notaris itu sendiri menjadi batal.³²

³¹ Wawancara dengan Ibu Swanni, S.H., Penasihat Pengurus Daerah Notaris Jakarta Barat, pada tanggal 04 November 2021.

³² Wawancara dengan Ibu Lilywati Tjahjadi, S.H., Notaris dan PPAT di Tambun, Kabupaten Bekasi, pada tanggal 09 November 2021.

3. Penutup

3.1 Simpulan

Akibat dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat atas objek yang menjadi sengketa yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli kehilangan autentisitas dan perbuatan hukum yang terkandung di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menjadi batal. Yang berwenang untuk menentukan batalnya suatu akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah Hakim.

3.2 Saran

Berlandaskan simpulan yang telah dijelaskan maka berikutnya akan disampaikan saran yang diharapkan relevan untuk pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, notaris sebagai pihak yang membuat berbagai macam akta autentik harus mengutamakan ketelitian, kehati-hatian dan mematuhi semua peraturan yang sudah terdapat di dalam peraturan-peraturan, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, serta prinsip-prinsip yang terdapat dalam hukum pidana dan hukum perdata.

Selain itu notaris dapat memberikan saran kepada para penjual dan pembeli untuk dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) dan jika notaris tetap membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka notaris harus memperhatikan segala peraturan-peraturan yang ada, baik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik, maka notaris tidak perlu takut untuk membuat akta yang diajukan oleh klien kepadanya. Sehingga akta yang dibuat oleh notaris tetap memiliki kualitas seperti layaknya akta autentik dan sekalipun notaris digugat notaris dapat menunjukkan bahwa dia telah mengikuti seluruh peraturan yang ada.

Hal yang dapat dilakukan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) dalam rangka untuk mengurangi pemakaian akta berdasarkan objek jual beli yang menjadi objek sengketa adalah membuat sosialisasi peraturan mengenai larangan penggunaan objek jual beli yang masih menjadi objek sengketa pada para notaris sehingga dapat meningkatkan kualitas para notaris sehingga para notaris dapat membuat akta autentik yang berkualitas dengan hasil yang terbaik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Cet ke-5. Jakarta: Kepaniteraan dan Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi RI, 2016.

_____. *Undang-undang tentang Jabatan Notaris. UU No. 30 Tahun 2004 juncto Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. UU No.2 Tahun 2014, LN No. 117, TLN No. 5941.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Cet ke-41. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2015.

B. Putusan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019.

C. Buku

Adjie, Habib. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris.* Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani. 2021.

Agustining. *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan.* Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media. 2021.

Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris,* Depok: Badang Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019.

Arliman, Laurensius S, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim,* Sleman: DEEPUBLISH, 2015.

Harsono, Boedhi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. 2016.

Made, I Hendra Kusuma. *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah).* Bandung: P.T. Alumni. 2019.

Moechtar, Oemar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta.* Surabaya: Airlangga University Press. 2017.

Sjachran, Robensjah. *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden,* Jakarta: Kencana, 2021.

Subekti. *Aneka Perjanjian.* Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2014.

Tedjosaputro, Liliana. *Keadilan Dan Masyarakat: Aplikasi Hukum Profesi Notaris Dalam Kehidupan.* Semarang: Butterfly Mamoli Press, 2021.

Utomo, Laksanto. *Hukum Adat*. Depok: Rajawali Pers. 2017.

D. Artikel/makalah

Iryadi, Irfan. “Kedudukan Akta Otentik Dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara”. *Jurnal Konstitusi*. Desember. 2018.

Surya, Imam Saputra, Ilyas Ismail, Darmawan. “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum”. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Volume 8 Issue. 2. August 2020. Hlm. 289-298.

E. Internet

Missariyani, “Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, <https://media.neliti.com/media/publications/145677-ID-akta-notaris-sebagai-alat-bukti-dalam-pe.pdf>, diunduh 8 September 2021.

Albert Aries, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Alat Bukti”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>, diunduh 20 September 2021.

http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/714/5/121803008_file%205.pdf, diunduh 21 September 2021.