

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA
SAMA DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI
KEMBALI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NO. 509 K/PDT/2020)**

Sem Sanjaya, Pieter Everhardus Latumeten, Dian Puji Nugraha Simatupang

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai pengikatan jual beli di hadapan notaris, yang mana objek jual belinya sama dengan objek jual beli dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Jual beli dengan hak membeli kembali diakui oleh hukum perdata barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun eksistensinya tidak dikenal dalam hukum tanah nasional yang mengadopsi hukum adat. Dalam kaitannya dengan hukum positif, hak membeli kembali tidak diperkenankan apabila dimanfaatkan sebagai upaya kreditur untuk menguasai benda jaminan milik debitur. Adapun permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu akta otentik apabila dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa objeknya sama dengan objek jual beli dengan hak membeli kembali. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan dengan pendekatan analisis kualitatif yang didapat dari aspek-aspek normatif (yuridis) mengenai bahan yang terkait dengan topik penelitian. Dari hasil analisa terhadap permasalahan tersebut, perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya sama dengan objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tetap absah dan mengikat para pihak selama tidak dapat dibuktikan adanya utang piutang dengan jaminan objek jual beli tersebut. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian *obligatoir* yang baru melahirkan hak dan kewajiban sehingga belum dapat dikatakan telah terjadinya jual beli yang sempurna. Dalam pelaksanaannya, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli seharusnya dibuat dalam bentuk akta notaris sehingga memberikan kepastian hukum dan dapat meminimalisir adanya penyelundupan hukum.

Kata Kunci: PPJB, Hak Membeli Kembali, Wanprestasi

1. PENDAHULUAN

Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik tentu harus dibekali dengan kecakapan dan pengetahuan hukum yang baik. Setiap akta yang dibuatnya akan menjadi alat pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang berkepentingan dalam akta. “Akta sendiri adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.”¹ Dalam kaitannya dengan hukum tanah, notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta berkaitan dengan tanah. Salah satu kewenangan tersebut adalah menuangkan komitmen para pihak yang akan mengadakan jual beli ke dalam akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam praktiknya, ditemukan adanya PPJB yang objeknya sama dengan objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Jual beli dengan hak membeli kembali sendiri bertentangan dengan hukum positif karena tidak dikenal dalam hukum adat dan dapat

¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. ke-5 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), hal. 25.

dijadikan celah untuk penyelundupan hukum dalam bidang hukum jaminan. Adapun PPJB yang objeknya sama dengan objek jual beli tanah dengan hak membeli kembali seharusnya absah dan tetap mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya. Hal ini disebabkan PPJB adalah perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli yang sifatnya *obligatoir* dan bukan merupakan perbuatan hukum jual beli.

Dalam pelaksanaan jual beli, sejatinya penjual wajib menyerahkan prestasi dalam bentuk objek jual beli, sedangkan pembeli wajib melaksanakan prestasinya berupa pembayaran atas objek jual beli. Kenyataannya, pada saat ingin melaksanakan jual beli masih terdapat alasan-alasan yang mengakibatkan jual beli belum dapat dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan penjual dan pembeli ingin mengikat komitmen masing-masing pihak untuk melaksanakan jual beli. Untuk mengikat komitmen tersebut, dikenal suatu instrumen hukum yang dikenal sebagai PPJB untuk mengisi kekosongan hukum sebelum dapat dilaksanakannya AJB. Dalam hal pembuatan PPJB di hadapan notaris, dalam praktiknya banyak ditemukan pelanggaran hukum, baik yang memang sengaja dilakukan maupun karena adanya unsur kekhilafan notaris. Hal ini tentu merugikan pihak yang beriktikad baik dalam perjanjian. Pelanggaran hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan PPJB sendiri banyak ragamnya, baik yang berkaitan langsung dengan PPJB maupun yang tidak. Oleh karena permasalahan dalam dunia hukum semakin kompleks dan dinamis, notaris diharapkan dapat berperan sebagai garda terdepan untuk meminimalisir sengketa yang mungkin timbul sebagai akibat pelaksanaan isi akta otentik. Notaris harus betul-betul cermat dan menerapkan prinsip kehati-hatian pada saat penyusunan isi akta. Akta otentik sebagai produk dari notaris memiliki sifat otentik yang tidak dimiliki oleh akta-akta bawah tangan. Selama tidak dapat dibuktikan bahwa akta otentik diragukan kebenarannya maka semua yang berkepentingan harus tunduk pada isi akta.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 250/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim., yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 602/PDT/2018/PT DKI., dan terakhir dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), penjual dan pembeli sepakat untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang beralaskan Hak Guna Bangunan (HGB). Sehubungan dengan jual beli belum dapat dilaksanakan di hadapan PPAT, penjual dan pembeli datang ke hadapan notaris untuk minta dibuatkan akta PPJB, akta kuasa menjual, akta perjanjian pengosongan, dan membukukan perjanjian bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*). Setelah dibuatkan PPJB oleh notaris, pembeli melaksanakan kewajibannya dengan melaksanakan pembayaran sejumlah uang secara bertahap kepada penjual. Dalam perjanjian pengosongan yang disepakati para pihak, terdapat klausul yang mewajibkan penjual untuk mengosongkan tanahnya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Sampai dengan jangka waktu tersebut, penjual tetap tidak mengosongkan tanah tersebut sehingga dari bukti permulaan dapat dikatakan penjual telah melakukan wanprestasi atau cidera janji. “Bentuk dari wanprestasi dapat berupa empat macam yaitu sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak tunai memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, dan keliru memenuhi prestasi.”² Diperlukan kajian mendalam untuk menentukan apakah seseorang telah melakukan wanprestasi atau tidak. Secara *letterlijk*, apabila salah satu pihak tidak melakukan prestasi terhadap pihak lainnya, maka hal tersebut dapat

² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, edisi ke-III (Bandung: Alumni, 2006), hal. 218.

dianggap sebagai wanprestasi. Namun untuk menentukan seseorang wanprestasi atau tidak harus dilakukan kajian secara menyeluruh dan mendalam terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut, misalnya apakah karena terdapat keadaan memaksa yang menghalangi pelaksanaan kewajiban atau apakah karena pihak lainnya juga belum melaksanakan kewajibannya sehingga pihak tersebut tidak melaksanakan kewajibannya. Penentuan seseorang melakukan wanprestasi atau tidak menjadi krusial karena membawa akibat hukum baru bagi pihak yang dinyatakan wanprestasi, khususnya bagi pihak yang dinyatakan wanprestasi oleh pengadilan.

Dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik, penghadap yang minta dibuatkan akta harus dianggap sebagai penghadap yang beriktikad baik. Apabila dalam kenyataannya penghadap tersebut menyembunyikan fakta dari notaris dan dapat dibuktikan dengan cara-cara yang ditetapkan oleh peraturan perundangan, maka penghadap tersebut baru dianggap tidak beriktikad baik. Iktikad baik dapat dibedakan menjadi iktikad baik subjektif dan objektif. “Iktikad baik subjektif hakikatnya adalah kejujuran yang berlaku pada tahap pra-kontrak, sedangkan iktikad baik objektif hakikatnya adalah kepatutan/keadilan yang berlaku pada tahapan pelaksanaan kontrak.”³ Atau dengan kata lain, iktikad baik subjektif erat kaitannya dengan kejujuran para penghadap pada saat memberikan keterangan kepada notaris untuk menuangkannya dalam akta otentik. Sedangkan iktikad baik objektif erat kaitannya dengan perbuatan para pihak pada saat pelaksanaan perjanjian/akta. Meskipun banyak teori-teori mengenai iktikad baik, sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang memberikan batasan yang jelas mengenai pengertian iktikad baik sebagai suatu norma hukum.⁴

Pembuatan akta otentik berdasarkan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum tentu dapat merugikan orang lain, apalagi bila perbuatan tersebut berusaha disembunyikan oleh penghadap notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tentu harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar produk aktanya dapat dipertanggungjawabkan dan tidak merugikan salah satu atau seluruh pihak yang ada di dalam akta. Prinsip kehati-hatian ini tidak saja mengenai isi akta, namun sejauh mana notaris mengenal para penghadap yang datang untuk minta dibuatkan akta. Kelalaian notaris dalam pengenalan penghadap dapat berakibat fatal, tidak saja bagi notaris itu sendiri, namun juga terhadap penghadap yang berkepentingan dalam akta. Dalam hal adanya iktikad tidak baik oleh salah satu penghadap, maka penghadap lainnya yang beriktikad baik dapat dirugikan. Maka dari itu, pada saat pembuatan akta, notaris wajib mengenal para penghadapnya dengan baik dan memastikan bahwa pembuatan akta telah sejalan dengan koridor hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian dari notaris ini secara tidak langsung dapat memberikan perlindungan hukum bagi para penghadap notaris.

Mengingat objek dalam akta PPJB sama dengan objek jual beli dengan hak membeli kembali, maka harus dilihat pula aturan hukum mengenai jual beli dengan hak membeli kembali. “Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminakan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur.”⁵ Praktik yang biasa digunakan adalah kreditur seolah-olah bertindak sebagai pembeli dan debitur sebagai penjual. Kreditur atau penjual membeli objek jual beli dari debitur atau pembeli dengan menyertakan opsi jual beli dengan hak membeli

³ Barnabas Dumas Manery, “Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi,” *SASI* Vol. 23 No. 2 (Juli-Desember 2017), hal. 141.

⁴ *Ibid.*

⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus* (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 25.

kembali sehingga apabila dalam waktu yang ditentukan debitur atau pembeli tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali, maka objek jual beli menjadi milik penjual. Yang sebenarnya terjadi adalah kreditur meminjamkan sejumlah uang kepada pembeli dan sebagai gantinya debitur menyerahkan barang jaminan sebagai objek jual beli. Apabila dalam batas waktu yang ditentukan debitur tidak membeli kembali atau dengan kata lain membayar utangnya, barang jaminan tersebut menjadi milik kreditur. Selain bertentangan dengan hukum jaminan, pelaksanaan jual beli dengan hak membeli kembali yang objeknya adalah tanah tidak dikenal dalam hukum tanah nasional yang mengadopsi hukum adat. Dengan kata lain, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum positif sehingga batal demi hukum.

Selain bertentangan dengan hukum jaminan, pelaksanaan jual beli dengan hak membeli kembali yang objeknya adalah tanah tidak dikenal dalam hukum tanah nasional yang mengadopsi hukum adat. Dengan kata lain, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum positif sehingga dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Oleh sebab itu, proposal penelitian tesis ini akan membahas mengenai absah atau tidaknya PPJB yang objeknya sama dengan objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020).”

2. PEMBAHASAN

2.1. Keabsahan PPJB Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Mengingat hukum agraria nasional menganut hukum adat, maka konsep jual beli tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tidak dapat diterapkan, hal mana sesuai dengan semangat diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai solusi dari adanya dualisme hukum agraria. Dalam KUHPperdata, jual beli hanya bersifat *obligatoir*, artinya jual beli baru menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli.⁶ Kewajiban penjual adalah menyerahkan objek jual beli kepada pembeli bersamaan atau setelah pembeli memenuhi kewajibannya membayar harga yang telah disepakati. Adapun hak penjual adalah menerima pembayaran harga yang disepakati dan hak pembeli adalah menerima objek jual beli yang diserahkan oleh penjual. Dari perjanjian *obligatoir* tersebut dapat disimpulkan bahwa hak milik dalam KUHPperdata baru beralih atau berpindah setelah adanya penyerahan yang nyata atau *levering*.⁷ Meskipun hukum tanah mengadopsi hukum adat, namun konsep perjanjian *obligatoir* dalam KUHPperdata secara tidak langsung tercermin dari adanya instrumen PPJB yang digunakan dalam kehidupan masyarakat untuk mengisi kekosongan hukum dalam hal belum dapat dipenuhinya pelaksanaan AJB di hadapan PPAT.

Dalam pelaksanaannya, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran

⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, edisi 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 94.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 11.

Tanah (PP 18/2021) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 16/2021) memberikan peluang bagi para pihak yang terkait untuk mencatatkan peristiwa hukum PPJB yang telah dilaksanakan ke dalam daftar umum dan/atau sertifikat hak atas tanah. Adanya pencatatan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pembeli agar objek tanah yang telah diikat dengan PPJB tidak dapat beralih kepada pihak ketiga lainnya. Hal mana sebagaimana tersebut dalam pasal 127B ayat 6 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 16/2021 yang berbunyi sebagai berikut, “dalam hal terdapat catatan mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.”⁸

Dalam hukum adat yang menganut asas terang dan tunai, jual beli dilaksanakan dengan pembayaran harga yang disepakati oleh pembeli kepada penjual secara tunai di hadapan pihak yang berwenang. Meskipun hukum adat menganut asas terang dan tunai, namun pelaksanaan jual beli yang telah memenuhi syarat material jual beli harus dianggap telah terjadi selama para pihak memiliki iktikad baik. Apabila perbuatan hukum jual beli tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB oleh PPAT, yang mana hal tersebut merupakan syarat formil jual beli, maka perbuatan hukum tersebut hanya mengikat para pihak dan tidak akan membawa suatu akibat apapun kepada pihak lain di luar para pihak. Demi memberikan perlindungan hukum, maka pembeli dapat menuntut haknya untuk menerima dan menguasai objek jual beli selama ia telah melaksanakan seluruh pembayaran. Ketiadaan PPAT dalam pelaksanaan jual beli sebagai perwujudan asas terang dan tunai dalam hukum adat tidak serta merta meniadakan hak-hak yang timbul akibat jual beli. Lebih lanjut dalam hukum adat, yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah jual secara lepas yang berarti hak atas kepemilikan tanah tersebut berpindah atau beralih untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli. Jual beli dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam konsep hukum adat.

Salah satu permasalahan dalam studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah adanya pernyataan dari para tergugat bahwa jual beli yang dilaksanakan adalah jual beli pura-pura, karena kondisi yang sebenarnya adalah pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat. Dari yurisprudensi yang telah ada, kasus jual beli pura-pura dapat mengakibatkan dibatalkannya suatu perjanjian. Hal ini dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan yang membatalkan PPJB yang dibuat dengan pura-pura, yaitu Putusan 991/Pdt.G/2019/Pn.Sby dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara dengan adalah perjanjian pura – pura, maka petitum gugatan pada angka 2 para penggugat yang memohon agar Majelis menyatakan batal isi

⁸ Indonesia, Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, No. 16 Tahun 2021, Ps. 127B ayat (6).

perjanjian yang tertuang dalam Akta Notaris nomor 10 tanggal 19 Mei 2003 tentang Perjanjian pengikatan Jual Beli dan Akta Notaris nomor 11 tanggal 19 Mei 2003 tentang Kuasa Menjual yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT, beralasan hukum untuk dikabulkan.”⁹

Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya tidak memperbolehkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, antara lain dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2485 K/Sip/1982 yang membatalkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, No. 3804 K/Sip/1981 yang memutuskan bahwa hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali, dan No. 381 PK/Pdt/1986 yang menyatakan batal jual beli dengan hak membeli kembali.¹⁰ Selain itu dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tentang jual beli dengan hak membeli kembali dinyatakan sebagai berikut:

“Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak megenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian penggugat dan tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum.”¹¹

Adapun perjanjian dengan hak membeli kembali berdasarkan pasal 1519 KUHPerdata adalah,

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532.”¹²

Jual beli dengan hak membeli kembali dapat diselundupi sebagai perjanjian utang piutang yang terselubung apabila dilaksanakan dengan melibatkan objek jaminan milik debitur yang seolah-olah bertindak selaku penjual. Dalam hukum adat yang diadopsi sebagai hukum tanah nasional, hak membeli kembali diakui keberadaannya dalam

⁹ Pengadilan Negeri Surabaya, Putusan No. 991/Pdt.G/2019/Pn.Sby., hal. 12.

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, hal. 29-30.

¹¹ Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Nasional, <https://jdih.go.id/files/1276/Yurisprudensi-Mahkamah-Agung-RI-No-3597K-PDT-1985-Tahun-1987.pdf>, diakses 2 Oktober 2021.

¹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. ke-40, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1519.

masyarakat hukum adat, namun hak membeli kembali tersebut berkaitan dengan pelaksanaan gadai atau yang dikenal sebagai “jual gadai”. Dalam “jual gadai”, pemilik tanah atau pemberi gadai menerima sejumlah uang dari penerima gadai untuk kemudian hasil dari tanah tersebut dimanfaatkan oleh dan tanah dalam penguasaan penerima gadai. Apabila pemberi gadai ingin mengambil kembali tanahnya dari penguasaan penerima gadai, maka pemberi gadai harus menebus tanah tersebut atau yang dalam konsep hukum adat disebut hak membeli kembali. Hal yang perlu digarisbawahi bahwa dalam “jual gadai”, hak milik tetap ada pada pemilik tanah, hanya saja penguasaannya diberikan kepada penerima gadai untuk waktu tertentu atau sampai pemilik tanah dapat menebus kembali tanahnya.

Untuk melaksanakan jual beli tanah, iktikad baik memiliki peran penting untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak di dalamnya. Apabila sedari awal hubungan hukum sudah dipenuhi iktikad tidak baik, maka kemungkinan terjadinya konflik cukup besar dan penyelesaian konflik tersebut akan membutuhkan waktu yang cukup lama dan potensi kerugian yang tidak sedikit. Lalu siapa yang dapat dikategorikan sebagai orang yang beriktikad baik dan tidak, dan bagaimana pedoman untuk menentukan apakah seseorang tersebut beriktikad baik atau tidak. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, dijabarkan kriteria pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu mereka yang melakukan jual beli dengan tata cara yang sah sesuai peraturan perundangan dan menerapkan prinsip kehati-hatian terkait objek jual beli. Lebih lanjut dalam SEMA tersebut dijelaskan bahwa untuk tanah yang sudah terdaftar maka jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT agar memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik. Aturan tersebut berupaya menegaskan bahwa hukum benar-benar hadir apabila pelaksanaan jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Pembeli dapat saja dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik selama ia dapat memastikan bahwa penjual adalah orang yang berhak, objek jual beli tidak dalam keadaan sengketa dan/atau tidak dalam status disita maupun dijaminkan, dan telah melakukan pengecekan atas objek jual beli ke Kantor Pertanahan.

Dari berbagai pendapat ahli hukum tentang pembeli beriktikad baik yang telah disarikan, antara lain Subekti, Ridwan Khairandy, dan Agus Yudha Hernoko, iktikad baik dimiliki oleh pembeli yang jujur dan memiliki keyakinan bahwa terhadap pelaksanaan jual beli tersebut tidak akan melanggar syarat-syarat material jual beli.¹³ “Pembeli dapat dianggap beriktikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.”¹⁴ Dalam studi kasus yang diangkat menjadi topik penelitian, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat telah beriktikad baik karena datang ke hadapan notaris untuk dibuatkan PPJB dan telah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan. Namun hal tersebut tidak serta merta dapat dikatakan beriktikad baik, karena antara penggugat dan tergugat telah disepakati jual beli dengan hak membeli kembali yang dituangkan dalam suatu perjanjian tersendiri yang di-*waarmerking* oleh notaris. Adanya iktikad tidak baik pada perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali harus dilihat sebagai perbuatan hukum yang berdiri sendiri. Untuk membuktikan adanya iktikad tidak baik pada PPJB merupakan perkara lain sehingga harus dibuktikan secara terpisah. Majelis hakim dalam putusannya menolak untuk

¹³ Teori Subekti, Ridwan Khairandy, dan Agus Yudha Hernoko sebagaimana disarikan penulis dalam Widodo Dwi Putro, *et. al.*, *Pembeli Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah* (Jakarta: LeIP, 2016), hal. 16.

¹⁴ *Ibid*, hal. 19.

menyatakan sah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, tetapi tetap menyatakan sah PPJB atas objek yang sama.

Untuk menentukan penggugat beriktikad baik atau tidak harus melihat iktikad baik secara subjektif maupun objektif. Penentuan ini sepenuhnya wewenang pengadilan, namun apabila tidak didalilkan oleh para pihak, maka hakim harus bersifat pasif dan tidak dapat menggali kebenaran material layaknya hakim dalam hukum acara pidana. Secara materiil, iktikad untuk mengadakan jual beli dengan hak membeli kembali memiliki karakteristik yang sama dengan pinjam meminjam dengan jaminan sehingga tidak sesuai dengan semangat hukum tanah nasional. Dari hasil observasi terhadap literatur-literatur di Indonesia, iktikad baik selalu dikaitkan dengan pembeli sehingga untuk menentukan penjual beriktikad baik atau tidak harus melihat teori iktikad baik subjektif dan objektif. Dari studi kasus yang diangkat dalam tesis ini, pembuktian adanya iktikad tidak baik karena mengadakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali harus dibedakan dengan pembuktian adanya iktikad tidak baik dalam pembuatan PPJB. Meskipun objek jual beli dengan hak membeli kembali sama dengan objek PPJB, namun perbuatan tersebut harus dianggap sebagai perbuatan hukum yang berdiri sendiri-sendiri. Perikatan yang lahir dari PPJB dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali juga berbeda pada pokoknya.

Dari studi kasus yang diangkat, adanya iktikad tidak baik karena mengadakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali harus dibedakan dengan pembuktian adanya iktikad tidak baik dalam pembuatan PPJB. Meskipun objek jual beli dengan hak membeli kembali sama dengan objek PPJB, namun perbuatan tersebut harus dianggap sebagai perbuatan hukum yang berdiri sendiri-sendiri. Perikatan yang lahir dari PPJB dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali juga berbeda pada pokoknya. Perihal objek PPJB yang sama dengan objek jual beli dengan hak membeli kembali harus dilihat korelasi atau hubungan hukum dari kedua perjanjian tersebut. Dari beberapa yurisprudensi yang ada, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dibatalkan atau batal demi hukum karena dianggap sebagai perjanjian utang piutang terselubung dengan jaminan yang tidak sesuai dengan hukum tanah nasional. Selain bertentangan dengan hukum tanah nasional, ketentuan mengenai gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan dengan tegas melarang kreditur untuk memiliki benda jaminan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya untuk membayar utang.¹⁵

Dalam putusannya, majelis hakim menolak menyatakan sah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan pertimbangan sudah tidak diperbolehkan lagi. Meskipun perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat atau seandainya batal demi hukum, PPJB yang dibuat para pihak tetap sah dan mengikat karena merupakan perjanjian yang terpisah dan saling berdiri sendiri. PPJB sendiri adalah perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian, PPJB belum dapat dikatakan suatu perbuatan hukum jual beli yang sempurna. Berdasarkan hukum tanah nasional, jual beli dapat dikatakan telah sempurna apabila dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Apabila komitmen jual beli yang dituangkan dalam PPJB memiliki objek yang sama dengan objek jual beli dengan hak membeli kembali, maka jual beli dengan hak membeli kembali yang batal demi hukum tidak dapat membawa suatu akibat bagi pelaksanaan PPJB.

Dalam hal objek jual beli dengan hak membeli kembali sama dengan objek PPJB, maka selama tidak dapat dibuktikan adanya utang piutang dengan jaminan, maka PPJB

¹⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, hal. 28.

tetap sah dan mengikat para pihak. Meskipun berdasarkan SEMA No. 4/2016 disebutkan bahwa peralihan hak karena PPJB terjadi pada saat pembayaran lunas dan pembeli telah menguasai objek jual beli dengan iktikad baik, hal ini harus diartikan sebagai bentuk perlindungan hukum kepada pembeli. Mengenai pelaksanaan jual beli yang sempurna tetap wajib dilakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan kata lain, PPJB hanya menyatakan kehendak para pihak untuk mengikatkan diri dalam jual beli yang mengakibatkan lahirnya kewajiban-kewajiban para pihak. Ada atau tidaknya jual beli dengan hak membeli kembali pada saat pelaksanaan PPJB tidak mempengaruhi pelaksanaan isi PPJB karena PPJB adalah perbuatan hukum yang terpisah dengan hak membeli kembali.

Lagipula, dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris, dikenal suatu asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*. Asas ini memberikan gambaran bahwa akta otentik harus dianggap sah sampai dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁶ Mengingat PPJB yang dibuat di hadapan notaris adalah akta otentik, maka PPJB tersebut harus dianggap sah dan mengikat sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Para tergugat yang menolak dalil-dalil yang disampaikan penggugat terkait pelaksanaan PPJB tidak berupaya untuk membuktikan bahwa PPJB tersebut dibuat dengan cara-cara yang tidak sah. Selain itu para tergugat juga tidak mengajukan pembatalan atau batal demi hukum PPJB tersebut dalam petitum-nya. Dikarenakan majelis hakim tidak dapat memberikan putusan di luar dari apa yang diminta para pihak, maka PPJB harus tetap absah dan memiliki kekuatan yang mengikat layaknya suatu undang-undang bagi para pihak. Adanya asas praduga sah tersebut dapat diibaratkan sebagai pedang bermata dua, di sisi yang satu memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna selama pihak tersebut beriktikad baik, namun di sisi lainnya sebagai upaya untuk membalut perjanjian yang mengandung cacat hukum ke dalam akta otentik.

Berdasarkan salah satu konsiderans atau pertimbangan UUJN 2/2014 disebutkan bahwa latar belakang dibentuknya UUJN 2/2014 adalah untuk “menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.”¹⁷ Yang dimaksud bersifat autentik disini maksudnya akta tersebut memiliki ciri khusus yang tidak dimiliki oleh akta atau surat bawah tangan lainnya. Dalam kaitannya dengan sengketa yang mungkin terjadi antara para pihak di dalam akta adalah sebagai berikut,

“Bedanya kekuatan akte otentik dan akta bawah tangan antara lain adalah, bahwa apabila pihak lain mengatakan, bahwa isi akta otentik itu tidak benar, maka pihak yang mengatakan itulah yang harus membuktikan, bahwa akte itu tidak benar, sedangkan pihak yang memakai akte itu tidak usah membuktikan, bahwa isi akte itu betul, sedangkan pada akte bawah tangan, apabila ada pihak yang meragukan kebenaran akte tersebut, maka pihak ini tidak perlu membuktikan, bahwa akte itu

¹⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2017), hal. 80.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Konsiderans huruf b.

tidak betul, akan tetapi pihak yang memakai akte itulah yang harus membuktikan bahwa akte itu adalah betul.”¹⁸

Apabila terhadap akta otentik muncul sengketa di antara para pihak yang berkepentingan dan timbul keraguan atas kebenaran isi akta, maka pembuktian dibebankan kepada pihak yang meragukan atau dalam ilmu hukum disebut sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Tidak sedikit akta otentik yang dibuat oleh notaris diajukan sebagai alat bukti dalam persidangan, hal ini tidak terlepas dari salah satu fungsi dibuatnya akta otentik yaitu untuk membuktikan adanya suatu perbuatan, perjanjian, dan penetapan. Dalam lembaga peradilan sendiri dikenal dua macam kebenaran, yaitu kebenaran formil dan kebenaran materiil. Kebenaran formil merupakan suatu kebenaran yang dalam mengambil suatu kesimpulan didasarkan pada fakta-fakta hukum yang diungkap dalam persidangan.¹⁹ Kebenaran formil diterapkan pada lingkup peradilan perdata sehingga majelis hakim hanya menggali kebenaran dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Hal-hal yang tidak dijadikan bukti dalam persidangan tidak dapat dijadikan dasar bagi hakim untuk memutus suatu perkara. Dalam hal suatu akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam persidangan perdata, maka hakim harus menerima kebenaran akta tersebut berikut isinya selama tidak dapat dibuktikan oleh salah satu pihak dalam akta bahwa pembuatan atau isi akta tersebut tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Perlu diperhatikan pula bahwa syarat sahnya perjanjian ditentukan oleh syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPperdata. Selama tidak ada syarat objektif dan/atau subjektif yang dilanggar, maka PPJB tetap absah dan mengikat para pihak. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah jelas bertentangan dengan syarat sebab yang halal karena selain tidak dikenal dalam hukum tanah nasional, hak membeli kembali dijadikan celah hukum bagi kreditor untuk menguasai benda jaminan milik debitor. Pelanggaran syarat sebab yang halal mengakibatkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali harus batal demi hukum. Meskipun objek dalam PPJB sama dengan objek dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, perbuatan hukum dalam PPJB adalah perbuatan hukum yang berdiri sendiri. Selama syarat-syarat dalam PPJB terpenuhi, maka dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB.

2.2. Penerapan Hukum Mengenai Perbuatan Penjual Terhadap Pelaksanaan Akta Notaris Sehingga Dapat Dikategorikan Sebagai Wanprestasi

Jual beli tanah, baik sebelum adanya UUPA maupun setelah adanya UUPA memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana dimaksud pasal 1313 KUHPperdata. Setelah adanya UUPA, pelaksanaan jual beli tanah meniadakan hukum perdata barat sepanjang berkaitan dengan tanah dan berpedoman pada hukum adat sebagai solusi dalam mengatasi dualisme hukum dalam hukum tanah nasional. Penghapusan hukum perdata barat dalam hukum tanah nasional sepanjang berkaitan dengan tanah dimaksud dalam buku II KUHPperdata tentang Kebendaan. Aturan terkait perjanjian secara umum

¹⁸ R. Soesilo, *RIB/HIR Dengan Penjelasan* (Bogor: Politeia, 1995), hal. 123.

¹⁹ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, cet. ke-2 (Jakarta: Kencana, 2013), hal. 9-10.

sebagaimana diatur dalam buku III KUHPerdato tetap berlaku dan dijadikan acuan dalam penerapan hukum jual beli tanah di Indonesia. Berdasarkan buku III KUHPerdato sebagai pedoman dalam pembuatan PPJB, pengikatan jual beli tanah melahirkan perikatan untuk memberikan sesuatu. Di pihak penjual wajib memberikan objek jual belinya, dan di pihak pembeli wajib memberikan harga pembayaran yang disepakati antara para pihak sebagai prestasinya. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang lalai tersebut dapat dianggap wanprestasi terhitung sejak tanggal dimulainya keadaan lalai tersebut.

Dalam kaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah yang dituangkan dalam AJB, kecil kemungkinannya salah satu pihak melakukan wanprestasi karena jual beli dalam hukum adat menganut asas terang dan tunai sehingga harga jual beli sudah dilunasi pembeli kepada penjual dan segera setelah itu PPAT mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat untuk dibalik nama sertifikatnya. Apabila setelah dilakukan balik nama sertifikat penjual tetap menempati objek jual beli meskipun syarat-syarat penyerahan kepada pembeli sudah terpenuhi, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdato. Dalam PPJB, besar kemungkinan penjual atau pembeli melakukan wanprestasi karena PPJB bersifat *obligatoir* yang artinya melahirkan perikatan untuk dipenuhi. Bentuk dari wanprestasi di sisi pembeli dapat berupa kelalaian dalam melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, sedangkan di sisi penjual dapat berupa kelalaian dalam meyerahkan tanah sesuai waktu yang ditetapkan. Dalam hal adanya pernyataan atau jaminan yang tidak benar juga dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk wanprestasi karena terdapat ketidaksesuaian antara isi perjanjian dengan keadaan yang sebenarnya.

Dalam perjanjian timbal balik, selalu ada prestasi di satu pihak dan kontra prestasi di pihak lainnya. Dalam hal salah satu pihak tidak melakukan prestasinya, terdapat satu asas dalam hukum perdata yang menjadi dasar bagi pihak lainnya untuk tidak melaksanakan kontra prestasinya. Asas ini dikenal sebagai *exceptio non adimpleti contractus* yang menyatakan bahwa debitur melakukan wanprestasi karena kreditur sendiri tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya.²⁰ Penerapan asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1478 KUHPerdato yang berbunyi sebagai berikut, “Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.”²¹ Jadi selama pembeli belum melunasi seluruh harga jual beli yang telah disepakati, pembeli tidak mempunyai hak untuk menuntut peralihan haknya kepada penjual. Asas ini merupakan bentuk perlindungan hukum kepada penjual dalam hal pembeli belum melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk melaksanakan pembayaran objek jual beli sebagaimana yang telah disepakati.

“Dalam perjanjian timbal balik prestasi dari pihak-pihak saling bergantung, akibatnya adalah pihak yang seharusnya memenuhi prestasi lebih dulu tidak melakukan prestasinya bertentangan dengan itikad baik sehingga pihak lainnya

²⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, edisi ke-III (Bandung: Alumni, 2006), hal. 242.

²¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1478.

dapat mengemukakan *exceptio inadimpleti contractus*, jadi di dalam perjanjian harus sudah ditentukan siapa yang harus berprestasi lebih dulu. Kalau sudah ditentukan siapa yang harus berprestasi lebih dulu dan ternyata tidak berprestasi, maka jelas ia telah melakukan wanprestasi.”²²

Dalam PPJB, apabila setelah pembeli melunasi seluruh kewajibannya dan penjual tidak menyerahkan objek jual beli meskipun syarat-syarat penyerahan sudah terpenuhi, maka penjual dikatakan telah wanprestasi dan pembeli mempunyai hak untuk menggugat penjual. Namun harus diperhatikan bahwa dalam praktiknya di lapangan, keterangan dalam PPJB yang menyatakan bahwa harga jual beli telah dilunasi oleh pembeli tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Dalam hal PPJB dituangkan dalam akta otentik, maka untuk mencegah adanya keterangan para pihak yang tidak benar, notaris dapat meminta pembeli untuk membuktikan bahwa harga jual beli telah dilunasi melalui bukti pemindahbukuan, transfer, dan lain sebagainya. Keterangan dari pembeli dan penjual bahwa harga telah lunas tidak cukup karena besar kemungkinannya dapat dipalsukan. Adanya ketidaksesuaian antara apa yang dinyatakan dalam perjanjian dengan keadaan sebenarnya merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang terselubung karena seolah-olah telah terjadi pemenuhan prestasi, padahal keadaan sebenarnya belum terjadi pemenuhan prestasi oleh pihak-pihak terkait dalam perjanjian tersebut. Selain itu, perbuatan tersebut juga memenuhi unsur kesengajaan sehingga dapat disebut wanprestasi. Apabila keterangan tidak benar tersebut disepakati para pihak untuk dituangkan dalam akta, maka pihak ketiga yang dirugikan dapat memperkarakan secara pidana sesuai pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Dalam kaitannya dengan kekuatan pembuktian, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian material atau pembuktian antara apa yang dicantumkan dalam akta dengan keadaan aktual yang benar-benar terjadi.

“Akta tersebut, yang menyatakan adanya jual-beli itu, tidak hanya dimaksudkan untuk membuktikan adanya diberikan suatu keterangan oleh para pihak, akan tetapi juga dimaksudkan sebagai bukti adanya perjanjian jual-beli dan mengenai harga penjualan itu. Hanya sifat dari bukti itu yang berbeda. Dimana kenyataan bahwa ada diberikan keterangan hanya dapat dibantah dengan menuduh akta itu palsu (*door de notariële akte van valsheid te betichten*), keterangan yang diautentisir itu memberikan bukti, bahwa ada dilangsungkan jual-beli, sekalipun bertentangan dengan yang sebenarnya, terhadap kebenaran formal mana – tanpa menuduh akta itu palsu – diperkenankan pembuktian sebaliknya dengan segala alat-alat pembuktian yang diperkenankan menurut undang-undang.”²³

²² Endang S. Ramadhanny, “Doktrin Exceptio Non Adimpleti Contractus Sebagai Pembelaan Debitor Untuk Tidak Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Telkomsel),” (Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016), hal 125-126.

²³ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, cet. ke-3 (Jakarta: Erlangga, 1996), hal. 62.

Dalam kasus yang diangkat, baik penggugat dan para tergugat, baik secara langsung maupun tidak langsung mengakui bahwa pembayaran atas objek PPJB baru dilaksanakan sebagian sehingga pembuktian akan adanya kebenaran formal yang tidak benar tidak perlu dibuktikan lagi. Mengingat pemalsuan akta merupakan ranah hukum pidana, maka penulisan tesis ini dikhususkan pada sebab akibat dalam bidang hukum perdata. Adanya keterangan tidak benar tersebut mengakibatkan penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi sejak dibuatnya PPJB tersebut di hadapan notaris. Wanprestasi tersebut terjadi karena penggugat hanya membayar sebagian dari total jumlah yang telah dinyatakan lunas dalam akta otentik.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020 yang memperkuat dua putusan di bawahnya, yaitu putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi, fakta persidangan mengungkapkan bahwa antara penggugat dengan para tergugat mengadakan jual beli tanah yang dihaki HGB. Dikarenakan satu dan lain hal, jual beli tersebut belum dapat dilakukan di hadapan PPAT sehingga dilakukan PPJB di hadapan seorang notaris. Antara penggugat dan para tergugat juga mengadakan perjanjian pengosongan yang mensyaratkan penjual harus mengosongkan objek jual beli dalam jangka waktu tertentu sejak tanggal PPJB. Perjanjian pengosongan tersebut merupakan perjanjian turutan (*accessoir*) karena dibuat berdasarkan adanya PPJB yang telah dibuat sebelumnya. Dasar bagi majelis hakim menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi adalah para tergugat tidak menyerahkan objek PPJB sampai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengosongan. Perlu digarisbawahi bahwa perjanjian pengosongan tersebut dibuat atas dasar adanya PPJB yang dibuat oleh penggugat dan para tergugat sebelumnya. Dalam PPJB disebutkan bahwa pembayaran objek jual beli telah dinyatakan lunas dan PPJB tersebut sekaligus merupakan bukti pembayaran yang sah, sedangkan dalam persidangan ditemukan fakta bahwa penggugat baru melaksanakan pembayaran sebagian dengan cara dicicil. Hal ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli karena tidak tunai dan terlambat dalam melakukan prestasinya.

Dengan dinyatakannya pembayaran lunas dalam PPJB, maka patut dipertanyakan iktikad dari penggugat dan para tergugat dalam mengadakan PPJB. Memang untuk menentukan adanya iktikad tidak baik adalah kewenangan majelis hakim sepenuhnya, namun pernyataan tidak benar tersebut merupakan bukti permulaan adanya dugaan tindak pidana. Selain membuat PPJB, notaris juga membuat akta kuasa untuk menjual dan akta perjanjian pengosongan. Dibuatnya akta kuasa menjual memberikan kewenangan kepada penggugat untuk menjual objek jual beli dalam PPJB. Perlu digarisbawahi bahwa penggugat belum melunasi harga jual beli sehingga hak pembeli untuk menuntut peralihan hak atas tanah dari penjual menjadi tidak berdasar. Dikarenakan penggugat telah mengeluarkan sejumlah uang kepada para tergugat, maka harus ada perlindungan hukum kepada penggugat. Dalam kasus ini, PPJB dinyatakan sah oleh majelis hakim sehingga dapat dijadikan dasar peningkatan AJB di hadapan PPAT. Putusan pada tingkat pertama dikuatkan oleh putusan banding dan kasasi. Dalam putusan kasasi juga disebutkan bahwa PPJB tetap sah karena tidak adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya PPJB atau PPJB dibuat dengan cara-cara yang melawan hukum.

Dalam PPJB disepakati harga jual beli adalah sebesar Rp1,875 miliar, sedangkan dari bukti-bukti persidangan, penggugat baru membayar sebesar Rp1.300.500.000,00. Dengan demikian, maka masih ada utang penggugat kepada tergugat sebesar Rp574.500.000,00. Sesuai asas terang dan tunai dalam hukum adat, maka pembayaran harus dinyatakan lunas dalam AJB, terlepas dari apakah keadaan lunas tersebut benar-

benar sudah lunas atau para pihak sepakat untuk menerangkan bahwa pembayarannya sudah lunas. Dalam praktiknya, antara penjual dan pembeli dapat menyepakati bahwa pembayaran telah lunas sebagaimana dicantumkan dalam AJB meskipun aktualnya tidak demikian. Solusi dari hal ini adalah para pihak minta dibuatkan akta notaris terkait perjanjian utang piutang sehingga keterangan sudah dibayar lunas dalam AJB menimbulkan akibat hukum baru bagi pembeli, yaitu kewajiban pembeli melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang. Terkait putusan majelis hakim tersebut, PPJB yang dinyatakan sah dan dapat dijadikan dasar peningkatan AJB mengabaikan fakta persidangan bahwa pembayaran oleh penggugat kepada para tergugat belum lunas.

Selain masih adanya utang kepada para tergugat berdasarkan PPJB, dalam pasal 1 akta PPJB menyebutkan bahwa,

“Jual beli objek jual tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp1.875.000.000,00 dengan pembayaran lunas dan seketika diserahkan langsung dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah, namun apabila jika pembayaran tersebut dilakukan melalui pemindahbukuan (transfer), maka bukti transfer yang sah dapat dianggap sebagai bukti pembayaran yang sah.”²⁴

Penggugat sendiri mengakui bahwa pembayaran dilaksanakan secara bertahap pada tanggal 28 Juni 2013 sebesar Rp600.500.000,00, tanggal 5 Juli 2013 sebesar Rp612.500.000,00, dan tanggal 8 Juli 2013 sebesar Rp87.500.000,00, sedangkan PPJB dibuat pada tanggal 24 Juni 2013. Jadwal pembayaran yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam PPJB membuktikan bahwa penggugat belum melaksanakan pembayaran pada saat PPJB dibuat. Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik memang tidak bertanggung jawab atas kebenaran material layaknya seorang hakim, namun berlindung di balik kebenaran formil tidak berarti notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Saat pengugat dan para tergugat sepakat untuk membuat PPJB yang menyatakan bahwa objek jual beli telah dibayar lunas, maka notaris harus memastikan pembayaran tersebut benar sudah dilaksanakan, misalnya dengan meminta bukti transfer dan menyimpan pertinggal sebagai dokumen pendukung. Mengenai bukti transfer tersebut dipalsukan atau tidak bukan kewenangan notaris untuk membuktikan, yang terpenting adalah notaris sudah mengambil tindakan yang diperlukan. Hal ini untuk memastikan kekuatan pembuktian material yang lahir dari suatu akta otentik.

Dalam pasal 1478 KUHPerdara juga diatur mengenai alasan pengecualian bagi penjual untuk tidak menyerahkan objek jual beli dalam hal pembeli belum melunasi harganya. Pada kenyataannya, penggugat memang belum melunasi harga jual beli yang telah disepakati. Pasal ini memberikan pandangan mengenai kapan seseorang dinyatakan wanprestasi. Apakah seseorang yang belum membayar lunas harga objek jual beli dapat menuntut penjual untuk menyerahkan barangnya? Apakah penjual telah melakukan wanprestasi karena menolak penyerahan objek jual beli sedangkan harganya belum dibayar lunas oleh pembeli? Jawaban tersebut dapat ditemukan pada pasal 1478

²⁴ Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Putusan No. 250/Pdt.G/2016/PN/Jkt.Tim., hal. 21.

KUHPerdata yang mengatur bahwa penjual dapat menggunakan tangkisan untuk tidak berprestasi apabila belum ada pembayaran lunas pada objek jual beli. Hal ini tentu berbeda apabila PPJB telah dibayar lunas dan penggugat menuntut penyerahan tanahnya, maka apabila tergugat tidak menyerahkan objek tersebut sesuai waktu yang ditetapkan, maka para tergugat telah melakukan wanprestasi secara mutlak tanpa adanya suatu tangkisan yang dapat didalilkan. Perlu digarisbawahi bahwa dasar dari wanprestasi adalah adanya perjanjian. Apabila perjanjian tersebut melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, maka harus dipastikan keabsahannya sebelum masuk ke dalam substansi perjanjian.

Para tergugat yang belum atau tidak mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli menurut perjanjian pengosongan dapat menggunakan suatu tangkisan atau yang disebut sebagai asas *ekseptio non adimpleti contractus*, yang menyatakan bahwa pihak lain belum melakukan prestasinya oleh karena itu pihak lain tidak dapat menuntut saya untuk melakukan pemenuhan prestasi.²⁵ Meskipun dalam PPJB disebutkan bahwa harga jual beli telah dibayar lunas dan seketika dari penggugat kepada tergugat sehingga akta PPJB tersebut berlaku juga sebagai tanda terima atau kuitansi yang sah, kenyataannya pembayaran tersebut dicicil oleh pembeli dalam 3 (tiga) tahap setelah tanggal PPJB dan pembayarannya belum lunas. Adanya fakta ini memberikan gambaran bahwa penggugat dapat dinyatakan wanprestasi apabila para tergugat mendalilkan hal tersebut dalam gugatan rekonsvansi. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh para tergugat berdasarkan perjanjian pengosongan harus dilihat sebagai suatu urutan peristiwa yang berkaitan satu sama lain dengan PPJB. Dalam hal PPJB telah dibayar lunas oleh penggugat, maka kelalaian para tergugat menyerahkan objek jual beli adalah wanprestasi karena tidak melakukan sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Mengingat pembayaran belum dilunasi oleh penggugat meskipun dalam PPJB sudah dinyatakan lunas, maka wanprestasi yang dilakukan oleh para tergugat merupakan suatu akibat dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penggugat.

Dalam petitumnya penggugat memohon agar pengadilan menyatakan sah PPJB yang dibuat oleh notaris dan menyatakan putusan pengadilan dapat digunakan oleh penggugat untuk menjadi dasar peningkatan PPJB ke AJB di hadapan PPAT tanpa kehadiran tergugat. Adapun petitum tersebut dikabulkan oleh hakim sehingga menimbulkan pertanyaan apakah hal ini dapat menjadi preseden buruk untuk kasus-kasus mendatang yang mana masih terdapatnya kewajiban penggugat yang belum dilunasi. Meskipun dalam PPJB disebutkan bahwa pembayaran telah lunas, namun fakta persidangan yang menunjukkan sebaliknya harus menjadi atensi majelis hakim dalam memutus perkara. Majelis hakim tidak dapat menyatakan PPJB tersebut dapat dijadikan dasar peningkatan AJB selama penggugat belum memenuhi prestasinya terlebih dahulu, yaitu melunasi sisa pembayaran objek jual beli. Penerapan hukum dalam menentukan seseorang wanprestasi atau tidak harus dikaji secara menyeluruh dan mendalam. Meskipun para tergugat tidak menyerahkan objek jual beli, namun terdapat fakta bahwa penggugat juga belum melunasi sisa pembayaran objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam PPJB. Tanpa adanya PPJB, maka perjanjian pengosongan tidak akan dibuat oleh para pihak terkait. Ada keterkaitan yang erat antara PPJB dan perjanjian pengosongan sebagai perjanjian pokok dan turutan.

²⁵ J. Satrio, "Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV)," <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67c58d247/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-iv?page=1>, diakses 27 November 2021.

Dalam suatu gugatan perdata idealnya harus ada posita dan petitum. “Petitum gugatan adalah berisi tentang permintaan-permintaan yang diajukan oleh penggugat kepada hakim/pengadilan, berkaitan dengan adanya berbagai pertimbangan hukum, yang telah diuraikan dalam posita.”²⁶ Apabila dalam petitum gugatan penggugat memohon agar majelis hakim menyatakan tergugat telah wanprestasi, maka dalam positanya atau uraian duduk perkara harus didalilkan dasar bagi penggugat mengajukan permohonan tersebut kepada majelis hakim. Untuk gugatan wanprestasi, maka syaratnya harus telah ada janji atau kesepakatan antara para pihak. Apa yang didalilkan dalam posita juga harus dapat dibuktikan oleh penggugat agar gugatan tersebut tidak ditolak oleh pengadilan. Mengingat gugatan wanprestasi harus ada perjanjian atau kesepakatan, maka apabila perjanjian atau kesepakatan tersebut ternyata tidak ada, maka gugatan tidak dapat diterima atau putusan *niet ontvankelijke verklaard*. Gugatan yang tidak dapat diterima disebabkan karena mengancung cacat formil, antara lain gugatan ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang dipersyaratkan dalam pasal 123 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), gugatan tidak memiliki dasar hukum, gugatan *error in persona*, dan mengandung cacat *obscuur libel, ne bis in idem*, atau melanggar kompetensi.²⁷

Meskipun para tergugat tidak mengajukan agar penggugat melunasi seluruh kewajiban yang terutang dalam petitumnya, majelis hakim tetap berwenang untuk menyuruh penggugat melunasi seluruh kewajibannya sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT. Berkaitan dengan putusan pengadilan, dalam hukum acara dikenal asas ultra petita sebagai tindakan yang melampaui kewenangan lantaran hakim memutus tidak sesuai dengan apa yang dimohon dalam petitum.²⁸ Mengenai ultra petita sendiri diatur dalam pasal 178 ayat 3 HIR yang berbunyi sebagai berikut, “Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau mememberikan lebih dari pada yang digugat.”²⁹ Mengingat adanya asas ultra petita ini, majelis hakim tidak dapat memberikan putusan di luar petitum yang disampaikan dalam persidangan. Namun dalam gugatan tersebut, baik penggugat dan para tergugat mengajukan petitum *ex aequo et bono* atau umumnya ditulis “apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya.” Asas tersebut memberikan kewenangan kepada majelis hakim untuk memutus suatu perkara dengan seadil-adilnya. Dalam hal putusan hakim menghukum penggugat untuk melunasi sisa pembayaran objek jual beli, maka hal tersebut tidak dapat dikatakan ultra petita karena majelis hakim telah sesuai dalam menerapkan hukumnya sesuai koridor hukum yang berlaku dengan melihat suatu perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan adanya fakta persidangan bahwa pembayaran objek PPJB memang belum dilunasi penggugat.

3. PENUTUP

PPJB yang objeknya sama dengan objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tetap absah dan mengikat para pihak sesuai asas akta praduga sah akta notaris

²⁶ Enjang Nursolih, “Analisis Penyusunan Surat Gugatan,” *Galuh Justisi* Vol. 7 No. 1 (Maret 2019), hal. 92.

²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 811.

²⁸ Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, Johan Wahyudi, dan Razky Akbar, “Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono,” *Yuridika* Volume 29 No. 1 (Januari-April 2014), hal. 104.

²⁹ Soesilo, *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, hal. 131.

selama tidak dapat dibuktikan adanya utang piutang dengan jaminan yang mendasari pembuatan PPJB tersebut. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang dibuat oleh penggugat dan para tergugat harus batal demi hukum karena jual beli dalam hukum adat menganut jual beli secara lepas atau perpindahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Jadi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang batal demi hukum harus dianggap sebagai perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak dapat membawa suatu akibat hukum apapun dari pelaksanaan PPJB. Adanya iktikad tidak baik dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak serta merta membuktikan bahwa PPJB dibuat dengan dasar iktikad tidak baik karena beban pembuktiannya harus dilakukan secara masing-masing. Dengan kata lain, hukum tanah nasional yang menganut asas terang dan tunai tidak memberikan celah bagi pelaksanaan jual beli dengan hak membeli kembali. Atas putusan pengadilan yang menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi, para tergugat dapat menggunakan tangkisan yang dikenal dengan asas *ekseptio non adimpleti contractus*, yaitu pihak yang satu tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi pihak lainnya apabila pihak yang satu sendiri belum memenuhi prestasinya. Dalam kasus yang diangkat, majelis hakim menyatakan para tergugat melakukan wanprestasi karena tidak mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli kepada penggugat berdasarkan perjanjian pengosongan, sedangkan perjanjian pengosongan tersebut merupakan perjanjian turutan dari PPJB yang dibuat para pihak sebelumnya dan perjanjian pengosongan tersebut tidak akan dibuat apabila tidak adanya PPJB. Dalam PPJB disebutkan bahwa objek jual beli telah dinyatakan lunas padahal keadaan sebenarnya pembayaran tersebut belum lunas. Pembayaran yang belum lunas tersebut adalah bentuk wanprestasi dari penggugat sejak tanggal dibuatnya PPJB. Meskipun perbuatan para tergugat yang tidak menyerahkan dan mengosongkan objek jual beli memenuhi unsur wanprestasi atas perjanjian pengosongan, tetapi perbuatan tersebut harus dilihat sebagai akibat dari adanya wanprestasi oleh penggugat. Oleh karena itu, penerapan hukum oleh majelis hakim yang menyatakan para tergugat telah melakukan wanprestasi sudah tepat, tetapi kurang cermat karena tidak menghukum penggugat untuk melunasi prestasinya yang masih terutang kepada para tergugat. Adanya hukuman bagi penggugat untuk melunasi prestasinya yang masih terutang merupakan bentuk perlindungan hukum kepada para tergugat dan tidak dapat diartikan sebagai ultra petita. Hal ini dikarenakan para tergugat mengajukan *ex aequo et bono* dalam petitanya dan adanya fakta persidangan bahwa penggugat belum melunasi seluruh prestasinya.

Seharusnya PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran dalam penyusunan PPJB. Selanjutnya pasal 90 ayat 1 PP 18/2021 dan pasal 127B ayat 1 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 16/2021 yang memberikan opsi kepada pihak yang berkepentingan untuk mencatatkan PPJB ke Kantor Pertanahan harus menjadi suatu kewajiban dengan tambahan klausul bahwa PPJB tidak dapat dibatalkan selama syarat-syarat material jual beli telah terpenuhi. Hal ini untuk melindungi pihak yang beriktikad baik dan diharapkan dapat meminimalisir masalah atau penyelundupan hukum akibat adanya jual beli dengan hak membeli kembali. Untuk notaris diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam membuat akta, khususnya yang berkaitan dengan PPJB. Keputusan majelis hakim yang menyatakan bahwa putusan pengadilan dapat dijadikan dasar peningkatan AJB seharusnya disertai keterangan bahwa penggugat harus melunasi sisa pembayaran sebagaimana dimaksud dalam PPJB dalam jangka waktu yang ditentukan. Dikarenakan putusan tersebut dapat dijadikan dasar peningkatan AJB, maka PPAT yang membuat AJB tersebut harus meminta bukti pelunasan sisa pembayaran objek jual beli yang masih terutang. Lalu notaris sebagai pihak yang membuat PPJB seharusnya

lebih cermat dan berhati-hati dalam menuangkan keterangan para pihak. Dalam hal para pihak menerangkan bahwa objek dalam PPJB sudah lunas, maka notaris seharusnya meminta bukti pelunasan tersebut sebagai bentuk kehati-hatian sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian lahiriah.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet. ke-40. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009.

Indonesia. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. No. 16 Tahun 2021.

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2017.

Ali, Achmad dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*. Cet. Ke-2. Jakarta: Kencana, 2013.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Putro, Widodo Dwi, *et. al. Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016.

Soesilo, R. *RIB/HIR Dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Edisi 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Subekti. *Hukum Pembuktian*. Cet. Ke-5. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

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

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana, 2015.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Edisi ke-III. Bandung: Alumni, 2006.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. Ke-3. Jakarta: Erlangga, 1996.

C. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Putusan No. 250/Pdt.G/ 2016/PN Jkt.Tim.

Pengadilan Negeri Surabaya, Putusan No. 991/Pdt.G/2019/Pn.Sby.

D. Tesis

Ramadhanny, Endang S. “Doktrin Exceptio Non Adimpleti Contractus Sebagai Pembelaan Debitor Untuk Tidak Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Telkomsel).” Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. 2016.

E. Jurnal

Manery, Barnabas Dumas. “Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi.” *SASI* Vol. 23 No. 2 (Juli-Desember 2017). Hal. 136-148.

Nursolih, Enjang. “Analisis Penyusunan Surat Gugatan.” *Galuh Justisi* Vol. 7 No. 1 (Maret 2019). Hal. 87-97.

Subagyono, Bambang Sugeng Ariadi, Johan Wahyudi dan Razky Akbar. “Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono.” *Yuridika* Volume 29 No. 1 (Januari-April 2014). Hal. 100-112.

F. Internet

Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Nasional.
<https://jdihn.go.id/files/1276/Yurisprudensi-Mahkamah-Agung-RI-No-3597K-PDT-1985-Tahun-1987.pdf>. Diakses 2 Oktober 2021.

Satrio, J. “Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV).”
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67c58d247/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-iv?page=1>. Diakses 27 November 2021.