

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK AKIBAT WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Oleh:

Tanti Dwinta

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

dwinta1f17@gmail.com

ABSTRAK

Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki peranan penting dalam praktik kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan upaya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam hal terdapat persyaratan yang belum terpenuhi, para pihak dapat terlebih dahulu membuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya akta jual beli. Keabsahan perjanjian tersebut bergantung pada terpenuhinya unsur kesepakatan para pihak yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum, sehingga para pihak wajib menjalankan hak dan kewajiban masing-masing untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat sepanjang memiliki dasar hukum yang mendukung pelaksanaannya. Penelitian ini berfokus pada kepastian hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, serta menganalisis penerapan hukum dalam putusan tersebut terkait perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek perjanjian, maka pembeli memiliki hak untuk mengajukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Ketidakpenuhan syarat subjektif memberikan konsekuensi hukum berupa perjanjian yang dapat dimohonkan pembatalannya melalui pengadilan

Kata Kunci: perjanjian pengikatan jual beli, wanprestasi, kewenangan notaris dan PPAT.

ABSTRACT

The sale and purchase of land rights constitutes a legal act that plays an important role in social practices, as it is closely related to efforts to provide legal protection and certainty for the parties involved. In the event that certain requirements have not been fulfilled, the parties may first enter into a sale and purchase binding agreement as a preliminary agreement prior to the execution of the deed of sale and purchase. The validity of such agreement depends on the fulfillment of the element of mutual consent between the parties, which serves as the basis for establishing a legal relationship. Therefore, the parties are obliged to perform their respective rights and obligations in order to fulfill the agreed contractual performance. A sale and purchase binding agreement may be executed as long as it is supported by an adequate legal basis for its implementation. This study focuses on the legal certainty of a sale and purchase binding agreement in the event that one of the parties commits a breach of contract based on a District Court decision, as well as analyzing the application of law in such decision concerning the sale and purchase binding agreement and the power of attorney to sell executed before a Notary. The results of the study indicate that, in order to provide legal certainty, if the seller fails to fulfill the obligation to deliver the object of the agreement, the buyer has the right to request the cancellation of the agreement. The failure to fulfill subjective requirements results in legal consequences whereby the agreement may be subject to cancellation through court proceedings

Keywords: *sale and purchase binding agreement, breach of contract, authority of notary andl and deed official (PPAT).*

A. Pendahuluan

Para pihak memperjanjikan berebagai hal yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing untuk dipenuhi dalam jual beli. Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membutkannya, sepanjang memenuhi ketentuan mengenai syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹ Pada prinsipnya, suatu perjanjian dimulai dengan adanya kesepakatan para pihak terhadap hal-hal yang diperjanjikan. Penentuan kapan suatu perjanjian dianggap lahir memiliki arti penting karena berkaitan dengan munculnya hubungan hukum berupa perikatan antara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hubungan hukum jual beli tanah, kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak.

Hukum perjanjian pada dasarnya menganut sistem terbuka (*open system*), yang memungkinkan para pihak untuk membuat berbagai bentuk perjanjian, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur dalam KUHPerdata. Secara eksplisit, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya.²

Sebagai bagian dari hukum privat, hukum perjanjian menitikberatkan pada pelaksanaan kewajiban oleh pihak yang membebankan kewajiban tersebut kepada diri sendiri (*self imposed obligation*). Penggolongan tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa setiap perjanjian pada dasarnya menjadi tanggung jawab para pihak yang membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.³

Persyaratan yang perlu diperhatikan agar jual beli dalam bidang pertanahan dapat dilaksanakan secara sah meliputi keadaan tanah yang tidak sedang menjadi objek sengketa, sertifikat atau alat bukti hak lainnya yang menunjukkan kepemilikan sah oleh penjual, sertifikat masih dibebani hak tanggungan dan

¹ Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Surabaya: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 31

² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Alumni, 1986), hlm. 43.

³ Salim HS, *Hukum Perjanjian Nominaat dan In Nominaat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 9.

belum dilakukan royalti, objek tanah belum memiliki sertifikat, harga jual beli belum dibayar lunas oleh pembeli, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan proses jual beli tanah.

Lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak terlepas dari perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat. PPJB yang berkaitan dengan hak atas tanah yang telah bersertipikat merupakan manifestasi dari berlakunya asas kebebasan berkontrak yang memberikan keluasaan kepada para pihak untuk mengatur hubungan hukumnya, sepanjang tidak bertentangan dengan norma hukum yang berlaku maupun asas kepatutan dan keadilan yang diterima dalam kehidupan masyarakat.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum terlaksananya perjanjian pokok berupa jual beli hak atas tanah yang nantinya dituangkan dalam akta dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵ Kewenangan Notaris terbatas pada pembuatan akta pengikatan jual beli atas tanah yang berstatus hak milik, sedangkan kewenangan untuk membuat akta autentik jual beli tanah berupa Akta Jual Beli (AJB) atas tanah bersertipikat Hak Milik berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Perjanjian pengikatan jual beli dalam pelaksanaannya dapat menghadapi berbagai kendala yang dapat memperlambat proses jual beli. Pada umumnya, persyaratan dalam akta pengikatan ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Di samping ketentuan yang disepakati para pihak, terdapat pula ketentuan yang bersumber

⁴ Herlina Hasibuan, "Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan MA No. 3703.K/PDT/2016)", Jurnal Perspektif Hukum Vol 2 No. 1, 2021.

⁵ Herlin Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 270.

⁶ Ramdan Harijanto, Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 36.

dari undang-undang yang meajibkan pembayaran atas jual beli dilakukan secara lunas terlebih dahulu sebelum pembuatan Akta Jual Beli.⁷

Notaris yang diangkat harus memiliki orientasi pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Sebagai bentuk penghargaan atas pelayanan tersebut, Notaris berhak menerima honorarium. Atas dasar hal tersebut, keberadaan dan fungsi Notaris tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan hukum yang diberikannya.⁸

Perlindungan hukum hadir untuk memberikan kepastian hukum dalam pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi janji sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Tingkat perlindungan hukum tersebut sangat dipengaruhi oleh bentuk perjanjian yang dibuat. Dalam hal perjanjian pengikatan jual beli dibuat di bawah tangan, maka perlindungannya tunduk pada ketentuan mengenai akta di bawah tangan. Sementara itu, apabila dibuat di hadapan Notaris, maka perjanjian tersebut menjadi akta notaris yang berkedudukan sebagai akta autentik dan memiliki kekuatan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan mengenai akta autentik.⁹

Penelitian ini mengkaji sengketa jual beli hak atas tanah yang diputus Oleh Pengadilan Denpasar Pengadilan Negeri. Para pihak yang terlibat dalam perkara tersebut terdiri atas H. N RS, S.H., M.M., M.H sebagai penggugat yang berkedudukan sebagai pembeli, LS Br. G,S.P. sebagai Tergugat I yang bertindak sebagai penjual, serta MG sebagai Turut Tergugat II yang merupakan orang tua dari Tergugat I . Adapun objek sengketa berupa dua bidang tanah milik penjual, yaitu tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 566/Suka seluas 225 m² serta lahan perkebunan dengan SHM Nomor 570/Suka seluas 23.659 m². Kedua objek

⁷ Retno Puspo Dewi, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)", Jurnal Repertorium Volume IV No. 2, 2017.

⁸ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hlm. 32.

⁹ Jayasa Putra Rajagukguk, dkk, "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan", Jurnal Volume 12, Nomor 2, 2021.

tersebut berlokasi di Kelurahan Suka, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara.

Berdasarkan kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual pada tanggal 31 Oktober 2013 di hadapan Notaris IKA, S.H, M.kn. yang berkedudukan di Bandung. Akta yang dibuat terdiri atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 31 Oktober 2013 beserta Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tertanggal 31 Oktober 2013 terhadap SHM Nomor 570/Suka, serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tertanggal 31 Oktober 2013 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 36 tertanggal 31 Oktober 2013 terhadap SHM Nomor 566/Suka.

Sebagai bentuk itikad baik, penjual diberikan tenggang waktu untuk melaksanakan penyerahan objek, namun penjual tidak melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan fakta yang terungkap, kedua bidang tanah masih berada dalam penguasaan orang tua penjual. Selanjutnya, pembeli telah mengirimkan dua kali surat teguran pada bulan Maret 2016 untuk segera mengosongkan objek tanah kepada Tergugat II, namun Tergugat II tidak mengindahkan surat teguran yang telah dikirim.

Jual beli atas kedua objek yang menjadi pokok perjanjian telah disepakati dengan nilai sebesar Rp287.012.894,- dan seluruh pembayaran telah dipenuhi oleh pembeli. Selanjutnya, dana hasil penjualan digunakan oleh penjual untuk melunasi utang pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Kuta, Denpasar, Bali, yang merupakan tempat penjual pernah bekerja. Menurut dalil pembeli, perbuatan yang dilakukan oleh penjual dan orang tua penjual telah merugikan baik itu kerugian materiil serta kerugian immaterial yang harus ditanggung olehnya, karena pembeli telah memiliki calon pembeli terhadap objek tanah tersebut. Atas dasar itu, pembeli mengajukan gugatan dengan dalil bahwa tindakan penjual merupakan perbuatan melawan hukum.

Dalam perkara tersebut, hakim memutuskan untuk menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh pembeli. Dasar pertimbangannya adalah terdapat ketidaksesuaian antara Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dengan letak objek hukum. Dalam pertimbangannya, Hakim menyatakan bahwa

tindakan tersebut tidak sejalan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Konsekuensinya, perbuatan hokum yang termuat dalam akta-akta terkait dinyatakan tidak sah secara hokum. Berdasarkan hal tersebut, peneliti berpendapat bahwa terdapat ketidaksesuaian dalam pertimbangan dan putusan hakim terkait kedudukan akta autentik, khususnya Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris.

Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hokum terhadap penjual dengan alasan munculnya pihak ketiga yang bermaksud untuk memperoleh hak atas kedua objek tanah dimaksud. Namun, pada waktu yang telah disepakati, penjual tidak melaksanakan penyerahan fisik yang hingga saat itu masih berada dalam penguasaan orang tua penjual. Majelis Hakim dalam putusan tingkat pertama menjatuhkan putusan yang menolak seluruh gugatan Penggugat. Terhadap putusan tersebut, Penggugat melakukan banding ke Pengadilan Tinggi dalam perkara Nomor 143/Pdt/2017/PT Dps, dan Majelis Hakim pada tingkat banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar.

Tidak terima dengan putusan tingkat banding, Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Melalui Putusan Nomor 2749 K/Pdt/2018, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan Penggugat serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali yang pada pokoknya menguatkan Pengadilan Negeri.

Sejalan dengan uraian sebelumnya mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik, tujuan perlindungan hukum pada hakikatnya adalah mewujudkan keadilan yang hakiki (real justice), yakni keadilan yang responsive akomodatif terhadap beragam kepentingan hukum secara komprehensif dalam aspek pidana, perdata, maupun administratif. Untuk mewujudkan keadilan yang demikian, diperlukan kesadaran hukum dari seluruh elemen masyarakat, termasuk lembaga pemerintah, agar senantiasa mematuhi hukum yang berlaku.¹⁰

B. Metodologi Penelitian

¹⁰ Lawrance M. Friedman, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, (Jakarta: PT. Tata Nusa, 2001), hlm. 7-8.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma, baik yang berkaitan dengan asas hukum, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, maupun doktrin hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan tujuan untuk memberikan gambaran dan pemaparan secara cermat mengenai data dan permasalahan yang diteliti. Selanjutnya, analisis dilakukan secara kualitatif berdasarkan teori hukum dan doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.¹¹

Penelitian ini menggunakan hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, dengan focus pada analisis asas dan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta literatur hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan sumber yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku yang membahas ilmu hukum, serta berbagai bahan hukum lain yang relevan dan mendukung pembahasan terhadap objek kajian.

Sumber data dalam penelitian ini berupa data sekunder yang di peroleh melalui penelitian kepustakaan. Data tersebut terdiri atas bahan, yaitu sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki otoritas dan kekuatan mengikat sebagai dasar analisis. Adapun bahan hukum primer yang digunakan penelitian ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan undang yang relevan dengan objek kajian, serta putusan hakim sebagai dasar isu hukum yang diteliti;
2. Bahan hukum sekunder merupakan sumber hukum yang berfungsi sebagai penunjang dalam menginterpretasikan dan menganalisis bahan hukum primer. Penggunaannya bertujuan untuk memberikan landasan konseptual dan teoritis serta pemahaman mengenai permasalahan penelitian berdasarkan doktrin dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum sekunder yang dimanfaatkan dalam penelitian ini mencakup

¹¹ Yulies Tiena Masriani, Pengantar Hukum Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.

buku, artikel ilmiah, jurnal, serta teori dan pandangan para ahli yang relevan dengan permasalahan penelitian.

3. Bahan hukum sekunder merupakan sumber hukum yang digunakan untuk mendukung analisis terhadap bahan hukum primer melalui penyediaan landasan konseptual dan teoritis. Keberadaannya berfungsi untuk memperkuat kajian terhadap permasalahan hukum yang diteliti berdasarkan doktrin hukum maupun ketentuan perundang-undangan. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas buku, jurnal ilmiah, artikel, serta teori dan pandangan para ahli yang memiliki relevansi dengan objek kajian

Analisis data dilakukan dengan pendekatan yuridis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berlandaskan pada ketentuan hukum positif yang berlaku. Adanya seluruh bahan tersebut bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif serta menghasilkan kerangka menjawab permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Adapun hasil penelitian disusun secara deskriptif analitis dengan cara memusatkan perhatian pada masalah yang diteliti sesuai dengan keadaan yang ada pada saat penelitian dilaksanakan, kemudian data yang diperoleh dianalisis dan diolah sehingga dapat ditarik kesimpulan

C. Pembahasan

1. Bagaimana Kepastian Hukum yang Timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ketika Terjadi Wanprestasi oleh Salah Satu Pihak Sebagaimana yang Terjadi dala Putusan Pengadilan Negeri Nomor 323/Pdt.G/2016/PN Dps?

Pada kasus ini, permasalahan yang terjadi adalah tidak dilaksanakannya kewajiban penjual untuk menyerahkan objek kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan para pihak. Penyerahan objek yang tidak terealisasi, adanya calon pembeli lain terhadap objek yang disengketakan mendorong Penggugat mengambil langkah untuk memperjuangkan pemenuhan haknya melalui upaya hukum. Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan yang telah dicapai, para pihak menghadap IKA, S.H, M.Kn., dalam kapasitasnya sebagai Notaris di

Bandung, guna menyusun kesepakatan tersebut ke dalam Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual.

Terhadap tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 570/Suka, para pada tanggal 31 Oktober 2013, para pihak menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 24. Pada tanggal yang sama, dibuat pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 serta Akta Kuasa Menjual Nomor 36 terhadap objek tanah tersebut. Pembayaran terhadap kedua objek tanah tersebut telah dilakukan secara penuh oleh pihak pembeli.

Akibat tidak diserahkannya objek oleh pihak penjual, gugatan yang diajukan oleh Penggugat berlandaskan pada dalil perbuatan melawan hukum. Dalil tersebut diajukan dengan pertimbangan bahwa adanya calon pembeli yang telah dimiliki pembeli terhadap objek sengketa. Penggugat menyatakan telah dirugikan baik materiil dan immateril dengan total nilai kerugian sebesar Rp. 180.000.000,-. Tidak dapat diserahkannya objek tersebut disebabkan kedua objek masih dikuasai dan ditempati oleh orang tua penjual sehingga belum dapat dikosongkan.

Berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh pihak penjual, terlihat adanya kelalaian dalam memenuhi prestasi yang telah menjadi objek perjanjian antara para pihak yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri. Secara teoritis, suatu tindakan dapat dikualifikasikan sebagai kelalaian apabila memenuhi unsur-unsur pokok sebagai berikut:¹²

1. Adanya suatu perbuatan atau pengabaian terhadap tindakan yang seharusnya dilakukan;
2. Adanya kewajiban kehati-hatian yang harus dipenuhi oleh pihak yang bersangkutan;
3. Tidak dipenuhinya kewajiban berdasarkan prinsip kehati-hatian;
4. Terjadinya kerugian yang diderita pihak lain sebagai akibat dari perbuatan tersebut;

¹² Fuady, op.cit. hlm. 73.

5. Terpenuhinya hubungan kausalitas antara perbuatan atau kelalaian dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan.

PPJB wajib memuat objek yang menjadi pokok transaksi jual beli serta harga yang telah disepakati oleh para pihak. Kedua hal tersebut merupakan unsur esensialia yang menjadi unsur pokok dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian, apabila unsur esensialia tidak terpenuhi, maka hubungan hukum antara para pihak tidak dapat dianggap telah lahir.

Perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam kategori perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian yang lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Prinsip tersebut dipertegas dalam Pasal 1458 KUHPdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli telah terjadi sejak para pihak mencapai kesepakatan mengenai objek dan harga yang diperjanjikan. Berdasarkan uraian tersebut, unsur kesepakatan menunjukkan adanya persesuaian kehendak yang dinyatakan secara timbal balik oleh para pihak sebagai landasan terbentuknya suatu perjanjian.

Setelah tercapai persesuaian kehendak, selanjutnya dituangkan dalam suatu akta sebagai bentuk konkret dari kehendak para pihak. Substansi akta tersebut mencerminkan penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. Norma tersebut memberikan konsekuensi bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Perjanjian tersebut hanya dapat diakhiri atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak atau alasan yang telah ditentukan Undang-undang, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik. Makna dari ketentuan tersebut adalah bahwa perjanjian yang telah disepakati menjadi dasar hukum bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya, tidak dapat dibatalkan secara sepihak, serta wajib dijalankan dengan itikad baik untuk mencapai tujuan dan prestasi yang telah diperjanjikan.

Subtansi akta mencerminkan kehendak para pihak yang diformulasikan dalam bahasa hukum agar memiliki kejelasan dan dapat dipahami oleh para pihak, oleh karena itu, Notaris berkewajiban menjelaskan secara eksplisit tentang akta yang dibuat dan apa saja yang menjadi kewajiban para pihak. Penyusunan isi akta harus memuat klausul yang mengatur batasan tindakan hukum para pihak, identifikasi objek yang menjadi pokok perjanjian, mekanisme pembayaran, serta domisili hukum sebagai forum yang disepakati sebagai darsa penyelesaian sengketa apabila di kemudian hari terjadi perselisihan.

Pasal 1869 KUHPdata menentukan bahwa suatu akta tidak dapat dianggap sebagai akta autentik apabila dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang, tidak cakap, atau apabila akta tersebut mengandung cacat bentuk. Dalam kondisi demikian, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan demikian, apabila Notaris melanggar ketentuan tersebut, maka akta yang dibuat kehilangan kekuatan sebagai akta autentik. Dengan demikian, PPJB yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta autentik karena memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik. Konsekuensinya, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara yuridis. Sebaliknya, PPJB yang dibuat tanpa keterlibatan pejabat umum yang berwenang hanya memiliki kedudukan sebagai akta di bawah tangan.

PPJB yang tertuang dalam akta notaris merupakan instrumen hukum yang dibentuk oleh Notaris berdasarkan kewenangan sebagaimana diatur oleh perundang-undangan. Keabsahan akta tersebut bergantung pada terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan mengenai sahnya suatu perjanjian. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga merupakan bentuk inovasi hukum yang digunakan Notaris dalam mengatasi hambatan yang muncul dalam proses jual beli hak atas tanah.

Pembentukan Akta PPJB mensyaratkan adanya dasar hukum yang sah sebagai landasan lahirnya perjanjian pendahuluan. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, para pihak dapat melanjutkan ke perjanjian pokok

melalui pembuatan Akta Jual Beli. Dalam pelaksanaannya, para pihak berkewajiban memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana diperjanjikan dalam akta. Berkenaan dengan PPJB dan Akta Kuasa Menjual, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut karena Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Akta autentik haruslah akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang di hadapan pejabat hukum berwenang.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa akta notaris berkedudukan sebagai akta autentik karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan memenuhi persyaratan bentuk sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Adapun karakteristik akta notaris meliputi pembuatannya yang harus sesuai dengan ketentuan UUJN, dibuat berdasarkan kesepakatan dan kehendak para pihak tanpa adanya unsur paksaan, serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum.

Syarat subjektif pertama dalam suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan, yaitu persetujuan yang diberikan secara bebas oleh para pihak tanpa adanya tekanan maupun paksaan dari pihak lain. Adanya kesepakatan menunjukkan bahwa para pihak telah menyetujui pokok-pokok yang diperjanjikan, sehingga terdapat persesuaian kehendak antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dengan demikian, apabila tidak tercapai kesepakatan di antara para pihak, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terbentuk.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPdata, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa suatu persetujuan harus lahir dari kehendak bebas para pihak tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan. Apabila seseorang menandatangani suatu perjanjian karena berada dalam keadaan tertekan sehingga tidak memiliki pilihan lain, maka kesepakatan tersebut dapat dinyatakan tidak sah.

Pada dasarnya, keberadaan kesepakatan mencerminkan penerapan asas kebebasan berkontrak yang secara bebas merumuskan isi perjanjian dan memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan serta merumuskan isi perjanjian, selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum, serta tidak mengandung unsur paksaan. Mengenai unsur paksaan, Pasal 1323 KUHPdata mengatur bahwa “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan batalnya perjanjian, termasuk apabila paksaan tersebut dilakukan oleh pihak ketiga untuk kepentingan dibuatnya perjanjian. Berdasarkan ketentuan tersebut, paksaan dapat menjadi dasar untuk membatalkan suatu perjanjian karena tidak terpenuhinya unsur kebebasan dalam memberikan persetujuan.

Selanjutnya, syarat subjektif yang kedua dalam suatu perjanjian adalah kecakapan hukum, yaitu kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1329 KUHPdata yang berbunyi, “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, apabila oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Sementara itu, pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum telah diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata, yang meliputi:

1. Mereka yang belum dewasa menurut hukum;
2. Mereka yang berada dalam pengampunan;
3. Kaum perempuan yang telah kawin (Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, ketentuan ini dicabut dan perempuan yang telah kawin kini dianggap cakap melakukan perbuatan hukum tanpa izin suaminya).

Unsur kecakapan dalam perjanjian berhubungan dengan kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dituangkan dalam akta. Subjek hukum dalam hakikatnya menjadi pemegang hak dan kewajiban, yang meliputi orang perseorangan maupun badan hukum. Dalam akta notaris, subjek hukum merupakan pihak yang bertindak serta bertanggung jawab terhadap isi dan akibat hukum dari akta tersebut.

Pemenuhan syarat subjektif tercantum pada bagian awal akta sebagai bentuk identifikasi para pihak. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta tersebut berstatus dapat dibatalkan (voidable) atas permohonan pihak yang berhak.

Salah satu ketentuan yang termasuk dalam syarat objektif bagi keabsahan suatu perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian sebagaimana diatur dalam undang-undang. Objek tertentu tersebut merupakan bentuk prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan ataupun memberikan manfaat kepada pihak ketiga, kecuali dalam hal yang ditentukan Pasal 1317 KUHPerdara.

Suatu perjanjian mensyaratkan adanya objek yang jelas sehingga dapat menimbulkan hubungan bagi masing-masing pihak. Ketidakjelasan mengenai objek yang diperjanjikan dapat berimplikasi terhadap dinyatakan tidak memenuhi ketentuan keabsahan perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian harus memiliki pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya, dan tidak menjadi masalah apabila jumlahnya belum pasti sepanjang dapat ditentukan atau dihitung kemudian hari”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap perjanjian yang dibuat harus memiliki pokok berupa suatu barang sebagai objek perjanjian agar para pihak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan prestasi yang diperjanjikan. Tanpa adanya objek, perjanjian tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Di samping itu, syarat objektif yang kedua adalah sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan perjanjian harus sesuai dengan hukum yang berlaku serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam undang-undang bahwa perjanjian yang tidak memiliki causa, atau yang didasarkan pada causa

yang palsu maupun yang bertentangan dengan hukum, maka batal demi hukum.

Dari putusan Pengadilan Negeri tersebut, peneliti melihat adanya ketidaksesuaian antara dasar gugatan penggugat yang mendalilkan perbuatan melawan hukum. Penggugat (pembeli) menilai bahwa pihak penjual telah menimbulkan kerugian karena adanya calon pembeli lain terhadap objek perjanjian. Namun, menurut peneliti, perbuatan tersebut lebih tepat dikualifikasikan sebagai wanprestasi karena pihak penjual telah lalai memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek perjanjian sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu, peneliti akan menguraikan lebih lanjut mengenai konsep wanprestasi.

Dalam suatu hubungan perjanjian, wanprestasi atau cidera janji terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, yang dapat disebabkan oleh unsur kesengajaan maupun faktor-faktor tertentu yang menghambat pelaksanaan prestasi. Perbuatan tersebut dapat disebabkan oleh kesengajaan maupun faktor lain yang mengakibatkan tidak terpenuhinya prestasi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau apabila prestasi hanya dapat dipenuhi setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, wanprestasi dapat dibedakan ke dalam tiga bentuk, yaitu pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur, serta tidak tepat waktu dalam memenuhi prestasi yang telah disepakati. Terhadap keadaan tersebut, tergugat berkewajiban untuk mengganti kerugian baik materiil maupun immateriil akibat tidak dipenuhinya prestasi, yang harus dibuktikan kebenarannya secara hukum. Selain itu, suatu akta notaris dapat dibatalkan, batal demi hukum, atau terdegradasi apabila syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian,

wanprestasi menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban mengganti kerugian serta pengakhiran keberlakuan perjanjian melalui pembatalan.

2. Bagaimana Pertimbangan dan Penerapan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dalam Putusan Nomor 323/Pdt.G/2016/PN Dps yang dibuat di hadapan Notaris?

Kepastian hukum dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri pada PPJB tampak dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual, yaitu tidak melaksanakan kewajiban menyerahkan objek sesuai waktu yang telah diperjanjikan, meskipun pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli sesuai kesepakatan harga. Terhadap keadaan tersebut, pihak pembeli dapat mengajukan beberapa bentuk tuntutan hukum, tuntutan tersebut dapat berupa permohonan pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi, tuntutan ganti rugi, maupun pemenuhan prestasi yang disertai tuntutan ganti rugi.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh para pihak dinyatakan tidak sah secara hukum. Pertimbangan tersebut merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, khususnya Pasal 4 ayat (1), yang menyatakan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada dalam wilayah kerjanya.

Akibat dari ketidaksesuaian tersebut, akta yang dibuat dinyatakan tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur bahwa wilayah kerja PPAT hanya mencakup satu wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Berdasarkan kondisi tersebut, mengingat objek tanah yang diperjanjikan tidak sesuai dengan letak notaris yang berlokasi di Bandung, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 dan Nomor 35 serta Akta Kuasa Menjual Nomor 34 dan Nomor 36 tanggal 31

Oktober 2013 tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sehingga dinyatakan tidak sah.

Berdasarkan analisis normatif yang dilakukan, peneliti menilai bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris dan PPAT pada dasarnya merupakan jabatan yang berbeda dan memiliki landasan pengaturan hukum masing-masing. Jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Perbedaan akta Notaris dan akta PPAT dapat dilihat dari fungsi dan kewenangannya. Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dengan memenuhi bentuk dan prosedur yang telah ditentukan. Berbeda dengan akta Notaris, akta PPAT dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti atas terjadinya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Dalam hukum kenotariatan, akta notaris dibedakan menjadi akta relaas dan akta partij. Akta relaas merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris untuk mencatat suatu peristiwa atau keadaan yang secara langsung disaksikan dan dialami oleh Notaris dalam pelaksanaan kewenangannya. Sedangkan akta partij merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris, di mana Notaris berfungsi untuk menuangkan kehendak para pihak berdasarkan keterangan yang diberikan ke dalam bentuk akta autentik.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terhadap berbagai perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan maupun yang dikehendaki para pihak, serta menjamin kepastian tanggal pembuatan akta dan menyediakan salinan, grosse, maupun

kutipan akta, selama tidak menjadi kewenangan pejabat lain. Oleh karena itu, kewenangan Notaris mencakup pembuatan akta autentik berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai asas kebebasan berkontrak, sehingga Notaris tidak diperbolehkan bertindak di luar batas kewenangannya.

Pada hakikatnya, Akta PPAT memiliki fungsi esensial yang membuktikan telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, serta sebagai dasar yuridis dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang berwenang berdasarkan letak objek tanah. Dari segi bentuk, akta PPAT lebih sederhana dibandingkan akta autentik lainnya karena hanya terdiri atas delapan jenis akta. Setiap akta dibuat dalam dua rangkap asli, dengan satu rangkap menjadi bagian dari protokol PPAT dan satu rangkap lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan posita dalam Putusan Pengadilan Negeri, pihak pembeli mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual, dengan alasan bahwa objek dalam akta telah memiliki calon pembeli lain. Hal tersebut disebabkan karena adanya calon pembeli lain terhadap objek yang diperjanjikan, serta tidak diserahkannya objek pada waktu yang telah disepakati akibat masih ditempati pihak lain. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli mengklaim kerugian yang bersifat materiil dan immateriil sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Pembeli sebagai pihak yang berkepentingan atas kepemilikan yang aman dan tenteram memerlukan jaminan dari penjual sebagai pemilik awal atas benda yang diperjualbelikan, yang memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan. Artinya, penjual harus benar-benar memiliki dan menguasai objek yang menjadi objek perjanjian jual beli. Jaminan tersebut selanjutnya harus diwujudkan melalui penyerahan objek kepada pembeli. Oleh karena itu, keadaan aman dan tenteram atas objek jual beli menjadi tanggung jawab penjual sebagai bentuk pemenuhan kewajiban hukumnya.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan

kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian". Hal ini menunjukkan bahwa setiap orang yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi. Selain itu, perbuatan melawan hukum juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun kewajiban hukum yang berlaku.

Perbedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari aspek pembuktiannya. Pada wanprestasi, cukup dibuktikan bahwa terdapat perjanjian yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan pihak tergugat harus membuktikan bahwa ia tidak lalai. Sedangkan dalam perbuatan melawan hukum, penggugat yang berkewajiban membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh tergugat.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, Notaris berwenang membuat akta autentik yang memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Akta tersebut merupakan penjabaran kehendak para pihak yang dituangkan oleh Notaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, akta yang dibuat harus dapat diakui secara hukum sepanjang telah memenuhi persyaratan formil dan materiil yang telah ditetapkan dalam UUJN.

Apabila suatu akta notaris dipersoalkan keabsahannya, maka pihak yang menyangkalnya harus mampu membuktikan ketidakabsahan tersebut dari segi lahiriah, formal, dan materiil. Akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna pada prinsipnya harus diterima, kecuali terdapat bukti sebaliknya yang diajukan di persidangan. Secara lahiriah, akta notaris dipandang sah sebagai akta autentik sampai ada pembuktian yang menegaskan bahwa akta tersebut bukan merupakan akta autentik.

Kedudukan akta notaris sebagai akta autentik pada prinsipnya memiliki keabsahan apabila terpenuhinya persyaratan formal, yaitu adanya tanda tangan para pihak dalam minuta akta serta memenuhi ketentuan mengenai bagian awal dan akhir akta sebagaimana diatur dalam UUJN. Apabila

terdapat pihak yang menyangkal keautentikan suatu akta, maka pihak tersebut memiliki kewajiban pembuktian untuk menunjukkan bahwa akta tersebut tidak memenuhi unsur sebagai akta autentik. Berkaitan dengan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Negeri Denpasar, peneliti memiliki pandangan yang berbeda terkait batas kewenangan Notaris dan PPAT. Perjanjian PPJB yang dibuat oleh Notaris di Bandung tetap mempunyai keabsahan hukum, sebab pembuatan PPJB merupakan bagian dari kewenangan Notaris. Sedangkan pelaksanaan Akta Jual Beli oleh PPATI sesuai dengan lokasi Objek Tanah.

Berdasarkan posita gugatan, Penggugat selaku pembeli mendasarkan tuntutananya dengan mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, peneliti sejalan dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung yang menilai bahwa dasar gugatan yang lebih tepat adalah wanprestasi. Penilaian tersebut didasarkan pada perbedaan konseptual antara wanprestasi dan perbuatan hukum yang merupakan dua rezim pertanggungjawaban yang berbeda dalam ranah hukum perdata. Selain itu, peneliti juga sependapat mengenai keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat para pihak di hadapan Notaris di Bandung, hal tersebut disebabkan oleh fakta bahwa PP yang dijadikan dasar untuk mengatur mengenai jabatan PPAT, bukan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta.

Peneliti berpendapat sejalan dengan pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung yang mengkualifikasikan sengketa *a quo* sebagai wanprestasi. Hal tersebut didasarkan pada fakta bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian dalam memenuhi prestasinya berupa penyerahan dan pengosongan objek perjanjian dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, sehingga perbuatannya memenuhi karakteristik wanprestasi. Bahkan setelah dilakukan somasi oleh pihak pembeli kepada pihak yang menguasai objek, kewajiban tersebut tetap tidak dilaksanakan. Dengan demikian, tindakan tersebut lebih tepat dikategorikan sebagai wanprestasi daripada perbuatan melawan hukum.

Meskipun notaris dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri tersebut merangkap jabatan PPAT, akta yang menjadi objek pemeriksaan dibuat berdasarkan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum, bukan dari wewenangnya sebagai PPAT. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman mengenai perbedaan kewenangan kedua jabatan tersebut. PPAT hanya berwenang membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah yang berada dalam wilayah kerjanya, yakni kabupaten atau kota tempat kedudukannya. Sementara itu, Notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN berwenang membuat akta autentik atas perbuatan hukum dan perjanjian yang dikehendaki para pihak.

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri tersebut, peneliti menilai bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar belum menerapkan ketentuan hukum secara tepat (*das sein*) sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*). Khususnya dalam menilai keabsahan PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris. Akta tersebut merupakan kewenangan Notaris sehingga seharusnya dinyatakan sah sepanjang memenuhi syarat formil dan materil. Namun dalam praktiknya (*das sein*), Majelis Hakim menyatakan akta tersebut tidak sah secara hukum. Selain itu, peneliti berpendapat bahwa gugatan yang tepat diajukan oleh pembeli adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum, mengingat permasalahan yang terjadi berakar pada tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian.

D. Kesimpulan

1. Dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri tersebut, pihak pembeli telah melakukan pelunasan pembayaran terhadap kedua objek yang diperjanjikan. Dalam perkembangannya, Tergugat telah lalai memenuhi prestasi kontraktualnya untuk menyerahkan objek kepada Penggugat sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Ketidakmampuan penjual dalam memenuhi prestasi tersebut menunjukkan adanya cedera janji dalam perikatan. Sementara itu, gugatan yang diajukan oleh pembeli justru didasarkan pada perbuatan melawan hukum, dengan alasan adanya calon pembeli lain, padahal secara yuridis wanprestasi dan perbuatan melawan

hukum memiliki karakteristik yang berbeda. Terhadap adanya wanprestasi, hukum memberikan beberapa upaya perlindungan berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, tuntutan ganti rugi, maupun kombinasi dari tuntutan tersebut.

2. Dalam Putusan Pengadilan Negeri, Majelis hakim mendasarkan pertimbangannya pada aspek kewenangan pejabat yang berwenang membuat akta terkait objek tanah yang menjadi sengketa. Hakim menafsirkan bahwa akta yang berkaitan dengan hak atas tanah harus dibuat oleh PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan penafsiran tersebut, PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris di Bandung dinyatakan tidak mempunyai keabsahan hukum. Namun demikian, akta tersebut pada dasarnya merupakan perjanjian pengikatan jual beli, bukan akta jual beli, yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan karena masih terdapat syarat yang belum terpenuhi, yakni belum dilakukannya royas atas sertifikat, sehingga belum dapat dilanjutkan ke tahap Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang sesuai lokasi tanah. Notaris dan PPAT merupakan dua jabatan yang berbeda dengan dasar hukum dan kewenangan yang berbeda, di mana Notaris berpedoman pada UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT berpedoman pada PP Nomor 24 Tahun 2016 jo. PP Nomor 37 Tahun 1998.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Surabaya: PT Refika Aditama, 2016.
- Yahya Harahap, M. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni, 1986.
- HS, Salim. *Hukum Perjanjian Nominaat dan In Nominaat*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Budiono, Herlin. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Harijanto, Ramdan. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010.

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2009.
- M. Friedman, Lawrance. *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*. Jakarta: PT. Tata Nusa, 2001.
- Tiena Masriani, Yulies. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2016.
- Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Arief Sidharta, Bernand. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2006.
- Saptomo, Ade. *Budaya Hukum & Kearifan Lokal Sebuah Perspektif Perbandingan*. Jakarta: Perpustakaan Nasional : Katalog Dalam Terbitan (KDT), 2021.
- Hamid, Abdul. *Teori Negara Hukum Modern*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 2016.
- Fajar, Mukti dan Yuliano Achmad. *Dalisme penelitian hukum normatif dan hukum empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

2. Jurnal

- Hasibuan, Herlina. *Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan MA No. 3703.K/PDT/2016)*. *Jurnal Perspektif Hukum* Vol 2 No. 1, 2021.
- Puspo Dewi, Retno. *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)*. *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 2, 2017.
- Rajagukguk, Jayasa, dkk. *Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan*. *Jurnal* Volume 12, Nomor 2, 2021.

3. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan _____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*.
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

_____, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.29 Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.