



## ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016)

**Siti Afrah Afifah**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

### Info Artikel

Diterima : 18/06/2020

Disetujui : 23/07/2020

### Kata Kunci :

Akta,  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli,  
Pembatalan.

### Abstrak

Tulisan ini membahas peralihan hak yang menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkadang dapat terjadi pembatalan, baik atas permintaan para pihak sendiri untuk akta tertentu, atau dengan menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta agar tidak mengikat lagi. Dari beberapa Putusan Mahkamah Agung yang dianalisis, pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi dengan alasan-alasan tertentu serta karena perbuatan melawan hukum, sedangkan maksud dibuatkan akta PPJB sebagai perjanjian yang mendahului proses peralihan hak untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dan penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Mahkamah Agung sudah sesuai dengan syarat kebatalan sebuah akta menurut peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengacu pada Pasal 1265, Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1320, dan Pasal 1238 KUHPerdata. Perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan dengan menyatakan akta batal demi hukum, dinyatakan batal, dengan konsekuensi uang muka menjadi hapus, meskipun pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 tidak diberikan karena tidak terdapat klausul mengenai syarat batalnya perjanjian dan seharusnya akta PPJB dinyatakan melanggar syarat objektif karena dibuat ketika terjadi tumpang tindih, perlindungan hukum kepada Notaris dengan tidak dapat mengajukan ganti kerugian kepadanya. Masing-masing Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya mengikuti putusan Hakim yang terdahulu dimana pada pertimbangannya masing-masing Putusan Pengadilan Tinggi dianggap tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang.

*This is an open access article under the [CC BY](#) license.*



### Corresponding Author:

Siti Afrah Afifah.

Email: [afrahafifah@yahoo.com](mailto:afrahafifah@yahoo.com)

## I. PENDAHULUAN

Salah satu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.<sup>1</sup> Jual beli merupakan “salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan

<sup>1</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.

penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual”.<sup>2</sup> Pembuktian akan suatu hak yang dimiliki seseorang baik suatu tanah dan atau bangunan, maupun dalam pelaksanaan memberikan tanah kepada pihak lain dengan cara menukar atau menjualnya memerlukan suatu akta.

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah “surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.<sup>3</sup> Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut sesuai Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Guna menciptakan ketertiban di bidang pertanahan khususnya menyangkut pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB), pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris serta pejabat-pejabat lain yang ditunjuk untuk itu. Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat ketentuan untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang diangkat oleh pemerintah. Namun, apabila persyaratan jual beli hak atas tanah belum dipenuhi, maka penandatanganan AJB oleh para pihak belum dapat dilakukan di hadapan PPAT.

Keadaan ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, sebab membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya. Terhadap pihak pembeli, menyebabkan tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Cara mengatasi hal tersebut serta untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Notaris. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat berbagai macam perjanjian.<sup>4</sup> Kewenangan yang dimiliki Notaris sebatas yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peralihan hak pada praktek di masyarakat dengan menggunakan suatu akta Notaris dalam perjalanannya tidak selalu berjalan lancar, terkadang dapat terjadi pembatalan, baik atas permintaan para pihak sendiri seperti pada akta PPJB dengan cara angsuran selalu dicantumkan syarat batal demi hukum, artinya jika ada syarat tertentu yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka akta menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari akta tersebut. Hal ini tidak melanggar

---

<sup>2</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7.

<sup>3</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm. 158.

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 77-78.

syarat objektif, tapi atas kesepakatan bersama para pihak menentukan sendiri syarat batal demi hukumnya.<sup>5</sup> Jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, maka akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Namun, jika para pihak tidak sepakat akta untuk dibatalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta agar tidak mengikat lagi.<sup>6</sup>

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal, antara lain:<sup>7</sup>

“karena tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual yang pada akhirnya kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak berakhir batal karena melewati tenggang waktu yang disepakati, penjual menjual tanahnya kepada pihak lain, adanya kesepakatan dari para pihak, karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh Pengadilan atas gugatan dari salah satu pihak yang biasanya disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi serta terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta PPJB”

Pembatalan akta PPJB yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung<sup>[1]</sup> Nomor 250 K/Pdt/2014 terjadi karena wanprestasi oleh pembeli yang tidak melakukan pelunasan pembayaran dengan alasan objek yang diperjualbelikan terjadi sengketa antara penjual dengan pihak ketiga, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 pembatalan terjadi karena wanprestasi oleh pembeli dengan tidak dilakukannya pelunasan pembayaran sesuai waktu yang disepakati. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016 wanprestasi karena tidak adanya iktikad baik pembeli untuk melakukan pembayaran sesuai kesepakatan dan pada PutusanjMahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016 karena perbuatan melawan hukum penjual yang menjual kembali objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga. Sehingga akta PPJB tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan para pihak, sedangkan maksud dibuatkan akta sebagai perjanjian yang mendahului proses peralihan hak untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak.

Dengan demikian, artikel ini membahas tentang pembatalan akta PPJB oleh Mahkamah Agung berdasarkan syarat kebatalan sebuah akta menurut peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku, perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas tidak terlaksananya akta perjanjian pengikatan jual beli serta tentang dasar pertimbangan hukum para Hakim Mahkamah Agung tentang pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung

---

<sup>5</sup>Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, hal. 80.

<sup>6</sup>*Ibid.*, hlm. 84

<sup>7</sup>T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014, hlm. 16.

Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu upaya mempelajari aturan hukum seperti apa yang tertulis.<sup>8</sup> Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang didukung dengan data primer sebagai kelengkapan data dengan mewancarai informan guna mendapatkan informasi mengenai hal yang akan diteliti. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer yaitu segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, juga beberapa Putusan Mahkamah Agung; bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang meliputi, buku, jurnal, karya ilmiah, hasil penelitian yang berfungsi memberikan penjelasan lebih lanjut atas bahan hukum primer<sup>9</sup>; bahan hukum tersier yaitu bahan informasi hukum yang dijadikan penunjang dalam penelusuran bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, bibliografi.<sup>10</sup>

Analisis data yang dilakukan menggunakan analisis data kualitatif dengan upaya yang dilakukan oleh sasaran penelitian secara tertulis atau lisan berdasarkan perilaku nyata dan memilah-milah data tersebut menjadi satuan yang dapat dikelola.<sup>11</sup> Setelah proses analisis dilakukan, ditarik kesimpulan menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, yaitu “cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik ke hal-hal yang khusus”.<sup>12</sup>

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Analisis Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Syarat Kebatalan Sebuah Akta Menurut Peraturan Perundang-Undangan.

Salah satu faktor penyebab pembatalan akta PPJB karena adanya syarat batal yang telah diatur dalam perjanjian dan dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Klausul pembatalan perjanjian pada umumnya diperinci alasan-alasannya, sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membatalkan perjanjian.<sup>13</sup>

Pada putusan pertama, Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014. Pada akta PPJB Nomor 21 Pasal 5 huruf b nomor 2 dan 3 dijelaskan bahwa perjanjian akan batal dengan sendirinya

---

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 87.

<sup>9</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 13.

<sup>10</sup>*Ibid.*, hlm. 38-39.

<sup>11</sup>Suratman & H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 146.

<sup>12</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.109.

<sup>13</sup> T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2013, hlm. 80.

pada hari keterlambatan pelunasan pembayaran oleh pembeli, ketika pembeli tidak melunasinya maka terjadilah wanprestasi dengan alasan pembeli menunda pembayarannya karena objek yang diperjualbelikan terjadi sengketa antara penjual dengan pihak ketiga. Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan batal demi hukum Akta PPJB Nomor 21 tanggal 18 Juli 2002, Hakim berpendapat pengerusakan objek tidak dapat dijadikan alasan tidak melunasi sisa pembayaran sesuai tenggang waktunya, Penggugat seharusnya tetap melunasi sisa pembayaran melalui konsinyasi atau membatalkan Akta PPJB atau merevisinya agar tenggang waktu pelunasan diubah dan pengenaan sanksi perjanjian batal dihapuskan.

Pada akta perjanjian para pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi atau disebut prestasi, yang terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu sesuai Pasal 1234 KUHPerdota.<sup>14</sup> Suatu perjanjian pengikatan jual beli umumnya termasuk ke wujud prestasi memberikan sesuatu berupa hak atas tanah oleh pihak penjual kepada pembeli dan pihak pembeli harus membayarkan harga atas hak atas tanah tersebut. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, hal tersebut dinamakan wanprestasi. Terlanggarnya kesempatan para pihak berupa batas waktu pembayaran yang diperjanjikan pada tanggal 18 Januari 2003 karena Ronny Wijaya (Penggugat/pembeli) tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 636.110.000 kepada almarhumah Marlikah hingga ia meninggal dunia dan menurut syarat batal dalam Pasal 5 huruf b nomor 2 dan 3 oleh karena Pihak Penggugat/pembeli telah lalai sehingga terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan konsekuensi yuridisnya Akta PPJB menjadi batal demi hukum dan sebagai akibat hukumnya panjar uang muka Penggugat/pembeli sebesar Rp. 200.000.000 menjadi hilang/hapus.

Pada putusan kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015. Pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi oleh pembeli yang tidak melakukan pelunasan pembayaran sesuai waktu yang disepakati. Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga akta dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menurut Salim HS, wanprestasi adalah “tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitur.”<sup>15</sup>

Penggugat sebelumnya telah mengirim surat pemberitahuan untuk memenuhi pembayaran kepada Tergugat pada tanggal 06 Februari 2012, 10 September 2012, 18 September 2012, 26 September 2012, surat tersebut telah diterima Tergugat dibuktikan dengan adanya tanda terima, bukti tersebut bersesuaian dengan surat keterangan dari I Wayan Sugitha selaku Notaris agar Tergugat segera membayar tahap III karena semua dokumen telah lengkap dan sudah bisa diproses untuk jual

---

<sup>14</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 68.

<sup>15</sup>Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 98.

beli dan peralihan hak menjadi atas nama Penggugat serta mengenai tanah yang *overlapping* telah dipisahkan.

Sebelum dilakukan pembatalan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan terlebih dahulu pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya yang dilakukan dua atau tiga kali secara tertulis (*somatie*). Apabila peringatan tersebut tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung membatalkan perjanjian tersebut sesuai Pasal 1238 KUHPerdota.<sup>16</sup> Akan tetapi Tergugat tetap tidak bersedia melakukan pembayaran. Menurut Hakim Tergugat telah melakukan “Tidak memenuhi prestasi untuk pembayaran tahap III”, maka secara hukum telah terbukti melakukan wanprestasi dan Penggugat berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdota berhak mengajukan pembatalan perjanjian yang telah dilakukannya, oleh karenanya Akta PPJB Nomor 12, tanggal 4 Februari 2011 dibatalkan karena hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Pada putusan ketiga, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016. Pembatalan Akta PPJB tahun 1995 terjadi karena wanprestasi berupa tidak ada iktikad baik pembeli untuk melakukan pembayaran sesuai kesepakatan yaitu segera setelah SHM terbit yaitu pada tahun 1996. Menurut keterangan saksi Ricky Khayat Jaya Laksana pada tahun 2010 baru dilakukan somasi kepada Tergugat/penjual untuk melaksanakan isi akta dan belum terjadi pelunasan pembayaran, serta karena Penjual sampai akhir hayatnya tidak bisa menikmati pelunasan penjualan tanahnya, perbuatan Penggugat/penjual dipandang Hakim tidak adil dan bertentangan dengan ketentuan akta.

Pengadilan Negeri Bandung menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi, menyatakan Akta PPJB Nomor 20 batal. Hakim berpendapat Penggugat seharusnya melakukan pelunasan waktunya tidak sampai bertahun-tahun dan tidak ada bukti selama pemilik tanah hidup Penggugat menitipkan uang konsinyasi ke Kepaniteraan PN. Bandung dan mohon agar ia disomasi menerima kekurangan pembayaran, maka menunjukkan Penggugat bukan pembeli yang beriktikad baik.

Ketentuan iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik,” artinya perjanjian itu harus dilaksanakan secara rasional dan pantas/patut yang hidup di masyarakat. Di dalam perjanjian yang baik, Hakim memberikan putusan menurut syarat-syarat dari kewajiban dan kepatutan. Kewajiban dapat dimengerti dengan akal sehat, sedangkan kepatutan dapat dimengerti dengan merujuk pada perasaan, sopan, patut dan adil.<sup>17</sup>

Dari ketiga putusan di atas, Pasal 1266 KUHPerdota menjadi dasar Hakim menentukan apakah telah terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian. Pembatalan perjanjian sepihak karena wanprestasi tanpa putusan Hakim tidak menjadi masalah selama pihak lain juga menerima keputusan itu, tetapi jika salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya

---

<sup>16</sup>Harry Atma, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta, 2009, hlm.18.

<sup>17</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdota Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 124.

menyerahkan keputusan kepada Hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika Hakim menyatakan wanprestasi terbukti dan sah, maka wanprestasi itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.<sup>18</sup>

Pada putusan keempat, Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016. Pembatalan akta PPJB terjadi karena perbuatan melawan hukum penjual yang menjual kembali objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga. Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan akta PPJB yang objeknya tanah sengketa yang ditandatangani Tergugat I dan II tidak sah dan batal demi hukum.

Ganti rugi dalam KUHPdata timbul sebagai akibat dari wanprestasi dalam suatu perikatan, baik karena perjanjian maupun Undang-Undang yang berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata.<sup>19</sup> Dalam sejarah hukum, perbuatan melawan hukum telah diperluas pengertiannya yang menjadi pegangan yang luas bagi Hakim untuk menentukan perbuatan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, yaitu :<sup>20</sup>

- a. Membuat sesuatu dan tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu), yang melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain.

Dalam putusan keempat ini akta PPJB dinyatakan batal demi hukum karena perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan. Melanggar kesusilaan yaitu “tindakan yang oleh masyarakat diakui sebagai hukum tidak tertulis, manakala tindakan tersebut membuat kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian dapat menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum”.<sup>21</sup>

### **3.2. Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak yang Dirugikan atas Tidak Terlaksananya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016.**

Perlindungan hukum merupakan “semua perbuatan yang akan memberikan perlindungan kepada hak-hak dari subjek hukum sesuai dengan aturan yang berlaku”. Terdapat beberapa perlindungan terkait dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual beli, yaitu :<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup>T. Baswedan, *op. cit.*, hlm. 87.

<sup>19</sup>Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm. 37.

<sup>20</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 6.

<sup>21</sup>*Ibid*, hlm. 8.

<sup>22</sup> Ni Luh Yunik Sri Antari, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah”, *Acta*

- a. Perlindungan terhadap penjual, yaitu syarat yang umumnya diminta oleh penjual itu sendiri, contohnya penjual yang meminta jangka waktu tertentu terkait pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli yang disertakan dengan syarat batal jika tidak dipenuhi.
- b. Perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak bisa ditarik lagi, dengan tujuan jika penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli dapat melakukan penuntutan dan akan meminta ganti rugi sesuai dengan yang disepakati, jika jual beli telah terlaksana, pembeli dapat melakukan peralihan hak tanpa perlu kehadiran dari penjual. Pembeli biasanya akan meminta perlindungan dengan meminta agar SHM tanah dipegang oleh pihak ketiga yang disepakati.

Pada kasus pertama, Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi oleh pembeli/Penggugat yang tidak melunasi pembayaran kepada penjual dengan alasan objek yang diperjualbelikan terjadi sengketa dengan pihak ketiga. Penggugat merasa dirugikan karena telah membayar uang muka atas tanah tersebut dan memang berniat membayar sisa uang pembayaran, sedangkan kerugian Para Tergugat karena akta PPJB dianggap masih berlaku dan dipergunakan Penggugat untuk intervensi siapapun yang akan membeli tanah tersebut.

Perlindungan hukum kepada Para Tergugat berdasarkan Putusan Nomor 653/Pdt.G/2011/PN.Sby, menetapkan Penggugat cidera janji kepada almarhumah Marlikah/Penjual atau kepada para ahli warisnya/Para Tergugat dan menyatakan batal demi hukum Akta PPJB Nomor 21 tanggal 18 Juli 2002, membawa konsekuensi yuridis uang muka menjadi hapus sesuai klausul dalam akta.

Pihak Penggugat yang merasa dirugikan atas tidak terlaksananya akta PPJB seharusnya sudah mengetahui konsekuensi jika tidak memenuhi kesepakatan berdasarkan klausul Pasal 5 tersebut, sehingga putusan Hakim yang tidak memuat mengenai pengembalian uang panjar sudah tepat karena sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, maka objek yang bersengketa tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak memenuhi kewajiban pembeli/Penggugat. Sehingga bentuk perlindungan hukum yang diberikan Hakim kepada penjual/Tergugat selaku pihak yang dirugikan yang telah beriktikad baik untuk melanjutkan pembayaran dengan membuat akta PPJB lanjutan dengan Penggugat/pembeli, namun tidak bisa dilanjutkan karena Akta PPJB awal Nomor 21 tersebut dengan dinyatakan batal demi hukum.

Pada kasus kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi oleh pembeli/Tergugat karena tidak dilakukannya pelunasan pembayaran sesuai waktu yang disepakati. Tergugat/pembeli tidak memenuhi pembayaran karena pemecahan dan balik nama salah satu sertifikat dilakukan Penggugat/penjual tanpa persetujuan Tergugat yang mengakibatkan penyusutan luas tanah yang signifikan. Pada positanya Penggugat menerangkan dalam Akta PPJB Pasal 3 sub E, terhadap sebidang tanah tersebut memang dinyatakan

tumpang tindih/*overlap* oleh Pihak yang berwenang, setelah diadakan pengukuran di lapangan jika luasnya diperoleh kurang akan dibayar kurang oleh Tergugat. Artinya ada itikad baik Penggugat menyampaikan kondisi objek tanah.

Perlindungan hukum kepada Penggugat yang telah melengkapi dokumen untuk peralihan balik nama dan tidak mendapatkan pembayaran dari Tergugat pada Putusan Nomor 278/Pdt.G/2014/PN.Dps menetapkan Tergugat melakukan wanprestasi sehingga akta dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menghukum Penggugat mengembalikan uang pembayaran tahap I dan II sebesar Rp. 2.000.000.000 secara tunai. Namun pada tingkat banding atas permohonan Penggugat, dengan Putusan Nomor 5/Pdt/2015/PT.Dps, menyatakan pembayaran tahap I dan II sah dan tidak bisa diminta kembali. Apabila resiko tidak diperjanjikan, Pengadilan Tinggi melihat dari aspek ketertiban dan kesusilaan masyarakat dimana perjanjian dibuat dan apakah Undang-Undang sudah mengatur tentang resiko apabila tidak diperjanjikan, di masyarakat Bali biasanya apabila ada pembayaran tanda jadi/*verskot* dalam perjanjian jual beli yang batal maka uang tersebut tidak dapat ditarik kembali.

Berdasarkan asas keseimbangan para pihak tidak mendapat hak yang seimbang karena tidak ada klausul mengenai syarat batalnya perjanjian, namun pembayaran yang dilakukan pembeli sepenuhnya menjadi hak Penggugat. Menurut Herlien Budiono “asas keseimbangan dalam membuat perjanjian sangat penting agar terjadi persamaan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian sehingga terjadi keselarasan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut”.<sup>23</sup> Bentuk perlindungan hukum kepada pihak yang juga dirugikan yaitu pembeli/Tergugat tidak diberikan Hakim karena di dalam Akta PPJB tidak diatur resiko ketika terjadi wanprestasi. Pertimbangan Hakim berlandaskan pada hukum kebiasaan masyarakat setempat dan melihat itikad baik Penggugat/penjual yang telah melakukan somasi kepada Tergugat/pembeli untuk melanjutkan pembayaran dan ingin melakukan musyawarah.

Pada kasus ketiga, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, pembatalan akta PPJB terjadi karena wanprestasi karena tidak adanya itikad baik pembeli/Penggugat untuk melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Putusan Nomor 600/Pdt.G/2014/PN.Bdg, menetapkan Penggugat melakukan wanprestasi, menyatakan Akta PPJB Nomor 20 dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menghukum Tergugat mengembalikan uang panjar sejumlah Rp. 70.000.000 kepada Penggugat. Hakim berpendapat Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik karena melakukan wanprestasi karena mengulur waktu pembayaran.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan Hakim kepada penjual/Tergugat selaku pihak yang dirugikan yang memiliki itikad baik menawarkan kesepakatan baru pada tahun 2006 terkait penyelesaian akta PPJB, namun seluruh pertemuan tersebut tidak menghasilkan hal apapun selain

---

<sup>23</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 29.<sup>[1]</sup>

pemaksaan kehendak Penggugat/pembeli tanpa mempertimbangkan prinsip keadilan bagi Tergugat/penjual dengan menyatakan Akta PPJB Nomor 20 dinyatakan batal, akan tetapi juga menghukum Tergugat mengembalikan uang panjar kepada Penggugat. Meskipun tidak dicantumkan mengenai syarat batal jika terjadi wanprestasi, perlindungan hukum kepada Tergugat sudah baik dan sudah seimbang untuk Penggugat maupun Tergugat.

Disini letak pentingnya klausul penegasan jangka waktu pembayaran agar terjamin kepastian hukum para pihak serta perumusan jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban di dalam akta harus terinci jelas karena berkaitan dengan sanksi-sanksi apabila perjanjian pengikatan dilanggar oleh para pihak. Kedua klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Klausul mengenai sanksi bagi para pihak yang melanggar perjanjian, misalnya sanksi denda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli apabila pembayaran oleh pembeli tidak tepat waktu.<sup>24</sup>

Pada kasus keempat, Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016, pembatalan akta PPJB karena perbuatan melawan hukum oleh penjual/Tergugat I yang menjual kembali objek yang telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga/Tergugat II. Putusan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Dps menetapkan akta PPJB dan kuasa menjual yang objeknya tanah sengketa yang dibuat Tergugat I dan II tidak sah dan batal demi hukum, menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat karena perjanjian jual beli tanah dan bangunan tanggal 14 Juni 2011 antara Penggugat/pembeli dengan Tergugat I/penjual memang telah diakui sah dan lunas oleh Tergugat I/penjual, sedangkan Tergugat I/penjual juga mengetahui saat akta PPJB yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II tahun 2012 tanah telah ditempati oleh para Penggugat, sehingga memang lebih dahulu Para Penggugat/penjual lah yang mempunyai hak atas tanah tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik maka terhadap mereka tetap harus dilindungi.

Perlindungan hukumnya berupa Hakim membatalkan akta PPJB antara Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan perlindungan hukum kepada Tergugat II yang telah dirugikan oleh Tergugat I karena tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak bulan Januari 2012 tidak diberikan oleh Hakim, seharusnya Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat II.

Ganti rugi tanah adalah “suatu penggantian hak atas tanah berikut sesuatu yang terkait dengan tanah yang pembayaran nilainya harus seimbang dengan tanah yang diganti rugi sebagai akibat dari pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”.<sup>25</sup> Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 98 K/Pdt/2016 menerangkan ketika terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, objek sengketa sudah dikuasai Para Penggugat, seharusnya Tergugat II (pembeli) lebih cermat, hati-hati dan perlu meneliti

---

<sup>24</sup>Made Gede Arthadana, “Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris”, *Krettha Dyatmika*, Fakultas Hukum Universitas Dwijendra, Vol. 14. No. 1, Februari 2017, hlm. 6.

<sup>25</sup>Ediwarman, *op. cit.*, hlm. 60

objek yang akan dibelinya, yang menjadikannya tidak beriktikad baik. Pokok permasalahan terhadap pembeli yang tanahnya telah dialihkan penjual kepada pihak ketiga dapat dikaji menggunakan teori perlindungan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo :<sup>26</sup>

“perlindungan hukum memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain yang diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun”.

Pada uraian putusan, dalam pertimbangan Hakim maupun amar putusan sama sekali tidak ada menyatakan bahwa Notaris sebagai pihak yang melakukan kesalahan atas terjadinya pembatalan akta PPJB oleh Hakim karena Notaris telah membuat akta dengan memenuhi syarat sesuai UUJN. Namun jika memang ada pihak yang dirugikan karena kesalahan dan kelalaian Notaris, maka penghadap dapat meminta ganti rugi.<sup>27</sup>

### **3.3. Dasar Pertimbangan Hukum Para Hakim Mahkamah Agung Tentang Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016.**

Pada kasus pertama Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, oleh karena dalam Akta PPJB Nomor 21 dengan jelas terdapat klausul Pasal 5 huruf b nomor 2 dan 3 bahwa perjanjian batal dengan sendirinya pada hari keterlambatan pelunasan pembayaran oleh pembeli serta pihak kedua tidak berhak meminta kembali semua uang hingga saat batalnya perjanjian dan memang sampai batas waktu yang diperjanjikan tanggal 18 Januari 2003 Penggugat tidak melunasi sisa pembayarannya. Putusan Nomor 653/Pdt.G/2011/PN.Sby memutuskan Penggugat cidera janji dan menyatakan batal demi hukum akta PPJB tersebut. Dalam pertimbangan Hakim, pengerusakan objek yang berakibat terlambatnya pembayaran oleh Penggugat tidak dapat dijadikan alasan tidak memenuhi kewajibannya, Penggugat seharusnya tetap melunasi sisa pembayaran melalui konsinyasi/membatalkan/merevisi akta PPJB agar tenggang waktu pelunasan diubah dan pengenaan sanksi perjanjian batal dihapuskan.

Sebaiknya sebelum penjual melaksanakan jual beli, berdasarkan Pasal 1491 KUHPdata “ia harus menjamin objek sengketa dikuasai dengan aman tanpa ada intervensi dari pihak manapun, serta perlu dijelaskan terkait hal-hal penting tentang objek tersebut agar tidak ada cacat yang disembunyikan yang disebut tindakan preventif guna mencegah terjadinya kerugian bagi para pihak”.

---

<sup>26</sup>Setiono, *Rule of Law*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

<sup>27</sup>Fikri Ariesta Rahman, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap”, *Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 3, Juli 2018, hlm. 435.

Apabila Notaris sudah melakukan cek bersih atas sertifikat hak atas tanah, tetapi saat pelaksanaan akta PPJB terjadi sengketa antara penjual dengan pihak ketiga, maka Notaris tidak bertanggungjawab atas hal tersebut karena kuncinya, ketika Notaris sudah melakukan cek bersih, maka Notaris sudah memenuhi kewajibannya dalam pembuatan akta sehingga di dalam akta PPJB tersebut seharusnya terdapat klausul yang menjamin kepentingan para pihak, seperti Penjual menjamin kepada Pembeli bahwa tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun.<sup>28</sup>

Cek bersih yang dilakukan Notaris berkaitan dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal PPAT hendak melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, maka PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Untuk memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada Hakim, berdasarkan Pasal 1266 KUHPdata, yang membuat wanprestasi sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian. Namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak, sehingga pembatalan lewat Pengadilan diperlukan untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga untuk menghindari kesewenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh Undang-Undang sehingga merugikan pihak lainnya.<sup>29</sup>

Pada kasus kedua Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, dalam Putusan Nomor 278/Pdt.G/2014/PN.Dps menjatuhkan putusan awalnya Sutikno (Penggugat/Penjual) dihukum untuk mengembalikan uang pembayaran tahap I dan II secara tunai dan seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Namun pada tingkat banding, Putusan Nomor 5/Pdt/2015/PT.Dps menyatakan sah pembayaran Tahap I dan II tersebut yang kemudian menjadi hak Penggugat dan tidak bisa diminta kembali.

Menurut Hendra Pangestu (Tergugat/Pembeli) dalam jawabannya, balik nama salah satu sertifikat dilakukan Penggugat tanpa persetujuan Tergugat, pemecahan mengakibatkan penyusutan luas tanah yang sangat signifikan. Pada posisinya Penggugat menjelaskan dalam akta PPJB Pasal 3 sub E “terhadap sebidang tanah SHM 3157/Desa Sempidi seluas 4470 m<sup>2</sup> tersebut pada saat ini

---

<sup>28</sup>Wawancara dengan Agus Armaini Ry, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 12 Maret 2020

<sup>29</sup>Franco Sentanu, *Analisis Yuridis Pengajuan Gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) Hak Atas Tanah oleh Pihak Calon Penjual Karena Adanya Gugatan dari Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3703.K/PDT/2016)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2019, hlm. 55-56

dinyatakan tumpang tindih oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, setelah diadakan pengukuran di lapangan, jika luasnya diperoleh kurang akan dibayar kurang oleh Pihak Kedua (Tergugat)”.

Penggugat juga telah mengirim surat pemberitahuan mengenai telah lengkapnya dokumen kepada Tergugat dan pada Notaris I Wayan Sugitha pada tanggal 06 Februari 2012, 10 September 2012, 18 September 2012 dan 26 September 2012, surat pemberitahuan dijawab oleh Tergugat bahwa ia tetap belum mau membayar. Pemberian peringatan (*somatie*) seperti ini sejalan dengan Pasal 1238 KUHPdata.Tanah yang diperjualbelikan dijelaskan sedang dinyatakan tumpang tindih/*overlap* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, seharusnya pengikatan tidak boleh dijalankan karena pada saat pembuatan akta PPJB harus dilakukan cek bersih terlebih dahulu atas sertifikat hak atas tanah. Meskipun akta PPJB sifatnya sementara yang hanya mengantarkan jual beli karena nantinya dilanjutkan pembuatan AJB oleh PPAT.<sup>30</sup>

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris, syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.<sup>31</sup> Dalam Putusan, Notaris bukanlah Turut Tergugat, selain tidak ada keterangan telah dilakukannya cek bersih, apabila Notaris melakukan kriteria keempat dalam perbuatan melawan hukum berupa perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang mewajibkan setiap orang dalam memenuhi kepentingannya memperhatikan kepentingan orang lain dan tindakannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka dapat dikatakan Notaris melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>32</sup>

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, syarat keempat sahnya suatu perjanjian ialah sebab yang halal, tujuan utama dilakukan perjanjian adalah mengalihkan hak atas tanah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Objek yang sedang bersengketa dapat dikualifisir menjadi objek yang tidak halal. Serta ketika akta PPJB dibatalkan tidak memberikan putusan untuk pengembalian uang panjar kepada Tergugat, dari awal seharusnya Notaris tidak mengkonstatir akta karena bertentangan dengan UUJN. Peran seorang Notaris harus konsideran dengan peraturan UUJN, pada poin menimbang UUJN dijelaskan bahwa :<sup>33</sup>

- a. 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;

---

<sup>30</sup>Wawancara dengan Agus Armaini Ry, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 12 Maret 2020

<sup>31</sup>Peter Mahmud Marzuki, “Batas-Batas Kebebasan Berkontrak”, *Yuridika*, Vol. 18 No. 3, Mei 2003, hlm. 219.

<sup>32</sup>Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 183.

<sup>33</sup>Wawancara dengan Cipto Soenaryo, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 13 Maret 2020.

Artinya Notaris diberi kepercayaan untuk membuat akta otentik yang memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, jika akta sampai dibatalkan maka Notaris tidak memberikan ketiga hal tersebut kepada para pihak, sedangkan dalam menjalankan jabatannya Notaris diwajibkan bertindak sesuai pasal 16 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>34</sup>

Pada kasus ketiga Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, Akta PPJB Nomor 20 yang dibuat antara almarhumah Uya Mulyanah dan Robin Sitaba (Penggugat) menentukan pembayaran terakhir akan dilakukan segera setelah SHM atas nama Uya Mulyanah diterbitkan, Penggugat harus segera membayar kekurangan pelunasan sebesar Rp. 406.375.000, kapan SHM akan terbit tidak disebutkan dalam posita oleh Penggugat, sertifikat akhirnya terbit tanggal 5 September 1996. Majelis Hakim berpendapat keterangan pembayaran segera setelah SHM terbit maksudnya dalam waktu paling lama 3 bulan dihitung sejak sertifikat terbit karena nilai tukar rupiah relatif belum banyak perubahan, sehingga pada Januari 1997 Penggugat/pembeli harus melunasi kekurangan pembayaran. Namun baru pada 10 Desember 2012 Penggugat mengundang secara patut seluruh ahli waris dari almarhumah (Tergugat), maka para ahli waris merasa keberatan. Penggugat dianggap tidak mempunyai itikad baik karena telah menunda pembayaran selama bertahun-tahun.

Itikad baik merupakan asas dalam hukum perjanjian yang telah diimplementasikan ke dalam norma hukum, sesuai Pasal 1338 ayat (3) “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, maka setiap orang dituntut untuk beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian dengan mengacu pada norma-norma kepatutan. Para pihak yang beritikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum terhadap hak, kewajiban maupun fisik.<sup>35</sup>

Berkaitan dengan penjelasan kasus kedua, semua akta harus memenuhi Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 4 UUDN. Pencantuman klausul pembayaran terakhir dengan bunyi segera setelah SHM terbit tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak, sedangkan peran Notaris harus konsideran dengan UUDN.<sup>36</sup> Meski demikian, Putusan Nomor 600/Pdt.G/2014/PN.Bdg memberikan putusan yang adil kepada para pihak karena meski akta dinyatakan batal, tetap menghukum Tergugat mengembalikan uang panjar sejumlah Rp 70.000.000 kepada Penggugat. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menganut prinsip independensi Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, kebebasan tersebut mesti dimaknai bahwa Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1).<sup>37</sup>

Pada kasus keempat Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016, jual beli tanah dan

---

<sup>34</sup>Wawancara dengan Cipto Soenaryo, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 13 Maret 2020.

<sup>35</sup>Novalia Arnita Simamora, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37/Pdt/Plw/2012/Sim)”, *USU Law Journal*, Vol. 3 No. 3, November 2015, hlm. 94.

<sup>36</sup>Wawancara dengan Cipto Soenaryo, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 13 Maret 2020

<sup>37</sup>Albert Camus, *Krisis Kebebasan*, Yayasan Obor, Jakarta, 1998, hlm. 75.

bangunan di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A-3 antara Ni Putu Suastini dan I Nyoman Arta (Para Penggugat/pembeli) dan Masfufah (Tergugat I/penjual) yang telah dibayar lunas dan dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh Para Penggugat walaupun belum dibuatkan AJB dan SHM terhadap objek sengketa, Hakim berpendapat akta PPJB yang dibuat setelah tanggal 20 Juni 2011 antara Tergugat I dan Susilawati (Tergugat II) merupakan perbuatan melawan hukum, melanggar kesusilaan, dengan sahnya jual beli segala perbuatan hukum lain yang dilakukan terhadap objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan apabila merasa dirugikan. Dalam hal kepemilikan hak atas tanah akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak, maka harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.<sup>38</sup> Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G/2014/PN.Dps salah satunya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum (melawan hak Para Penggugat) atas objek sengketa sehingga merugikan Para Penggugat, menyatakan Akta PPJB atas objek sengketa yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak dapat dipakai sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan dan menerbitkan SHM atas nama Tergugat II.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung setelah meneliti memori kasasi menyatakan Tergugat II/pembeli seharusnya lebih cermat dan perlu meneliti tanah dan bangunan yang akan dibelinya, maka menjadikan Tergugat II bukanlah pembeli yang beriktikad baik. Notaris sendiri tidak dapat memberikan perlindungan mengenai akta *partij*, karena Notaris hanya mengkonstatir kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan ke dalam isi akta sesuai Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN.<sup>39</sup> Berdasarkan uraian di atas, Gustav Radbruch dalam konsep ajaran prioritas baku mengemukakan ada tiga tujuan hukum yaitu “keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”. Menurut Radbruch :<sup>40</sup>

“keadilan yang dimaksud sebagai keadilan dalam arti sempit, yakni kesamaan hak untuk semua orang di depan Pengadilan. Kemanfaatan menggambarkan isi hukum, karena memang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”.

Adanya penekanan pada asas kepastian hukum mengakibatkan Hakim lebih cenderung mempertahankan norma-norma hukum tertulis dari hukum positif<sup>41</sup>, sehingga tidak terlalu mengarah

---

<sup>38</sup>Damar Ariadi, *Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta, 2017, hlm. 140-141.

<sup>39</sup>Wawancara dengan Agus Armaini Ry, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 12 Maret 2020

<sup>40</sup>Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1993, hlm. 162

<sup>41</sup>Fence M. Wantu, “Mewuduhkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemandaan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3, September 2012, hlm. 488.

pada asas keadilan yang mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis.<sup>42</sup>

Seharusnya Hakim juga melihat pada tujuan hukum lainnya berupa keadilan dan kemanfaatan dengan mengingat suatu kebiasaan juga menjadi sumber hukum guna menghindari disparitas dan inkonsistensi putusan karena Hakim telah menerapkan standar hukum yang sama terhadap perkara yang serupa yang telah diadili oleh Hakim sebelumnya.

#### IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pembatalan akta PPJB oleh Mahkamah Agung sudah sesuai dengan syarat kebatalan sebuah akta menurut peraturan perundang-undangan, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 250K/Pdt/2014 pembatalan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdara tentang syarat batal dan Pasal 1320 KUHPerdara. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 pembatalan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara dan Pasal 1238 KUHPerdara mengenai pelaksanaan somasi. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, didasarkan Pasal 1226 KUHPerdara dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara karena Penggugat/pembeli telah wanprestasi dengan tidak beriktikad baik melunasi pembayaran. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016 pembatalan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena Tergugat I/penjual melakukan perbuatan melawan hukum yang menjual kembali objek yang telah menjadi milik orang lain.

Perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan atas tidak terlaksananya akta PPJB pada masing-masing Putusan Mahkamah Agung diberikan Hakim dengan melakukan pembatalan akta PPJB, meskipun hanya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014 yang mengembalikan uang panjar kepada Pembeli. Perlindungan hukum kepada Notaris diberikan dengan tidak dapat diajukannya tuntutan ganti kerugian karena Notaris bukan pihak dalam perjanjian dan telah memenuhi prosedur pembuatan akta sesuai UUJN.

Masing-masing Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya mengikuti putusan Hakim yang terdahulu bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi dianggap tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang. Dalam pertimbangannya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016, Hakim telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum karena pihak yang dirugikan atas tidak terlaksananya akta PPJB telah mendapatkan haknya kembali. Namun pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, seharusnya akta PPJB dinyatakan melanggar syarat objektif serta karena tidak memberikan putusan pengembalian uang panjar sehingga tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

---

<sup>42</sup>*Ibid.*, hlm. 484-485.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Adjie, Habib, 2015, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Atma, Harry, 2009, *Somatie Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*, Media Sarana Ilmu, Jakarta.
- Badrulzaman, Mariam Darus, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Camus, Albert, 1998, *Krisis Kebebasan*, Yayasan Obor, Jakarta.
- Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- HS, Salim, 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Huijbers, Theo, 1993, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Miru, Ahmadi, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Setiono, 2004, *Rule of Law*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, R, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suratman & H. Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

## 2. Artikel/Jurnal

- Antari, Ni Luh Yunik Sri, 2018, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah", *Acta Comitas*, Jurnal Hukum Konatariatan Universitas Udayana, Vol. 3 No. 2, Oktober
- Arthadana, Made Gede, 2017, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris", *Krettha Dyatmika*, Vol. 14. No. 1, Februari.
- Baswedan, T., 2014, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2003, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, Vol. 18 No. 3, Mei.
- Rahman, Fikri Ariesta, 2018, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap", *Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 3, Juli
- Simamora, Novalia Arnita, 2015, "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37/Pdt/Plw/2012/Sim)", *USU Law Journal*, Vol. 3 No. 3, November
- Wantu, Fence M., 2012, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemandaan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3, September

## 3. Hasil Penelitian

- Ariadi, Damar, 2017, *Pembatalan Sertipikat<sup>[1]</sup> Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta
- Baswedan, T., 2013 *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara
- Sentanu, Franco, 2019, *Analisis Yuridis Pengajuan Gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) Hak Atas Tanah oleh Pihak Calon Penjual Karena Adanya Gugatan dari Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3703.K/PDT/2016)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

## 4. Hasil Wawancara

- Agus Armaini Ry, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 12 Maret 2020, Wawancara
- Cipto Soenaryo, Notaris/PPAT Kota Medan, tanggal 13 Maret 2020, Wawancara