

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG BELUM LUNAS
DIHADAPAN NOTARIS/PPAT (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 2134 K/PDT/2024)**

***LEGAL CONSEQUENCES OF UNPAID SALE AND PURCHASE DEED
BEFORE NOTARY/PPAT (CASE STUDY OF SUPREME COURT
DECISION NUMBER 2134 K/PDT/2024)***

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : popytarigan@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Tarigan, Popy Luysky Br, Hasim Purba dan Suprayitno. *Akibat Hukum Akta Jual Beli yang belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025)

ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Notaris/PPAT seharusnya lahir setelah pelunasan harga, namun praktiknya sering dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas, bahkan disertai kuasa menjual. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis kedudukan PPJB dan kuasa menjual, akibat hukum pembatalan AJB dari PPJB belum lunas, serta Putusan MA Nomor 2134 K/Pdt/2024. Hasil menunjukkan PPJB berfungsi sebagai perikatan pendahuluan yang belum mengalihkan hak. AJB dari PPJB belum lunas berpotensi cacat hukum dan dapat dibatalkan. MA menegaskan Notaris/PPAT wajib memastikan pelunasan dan keabsahan pernyataan para pihak agar tidak melahirkan akta cacat hukum.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Notaris/PPAT, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The Sale and Purchase Deed (AJB) made by Notary/PPAT should be executed after full payment, but in practice it is often made based on a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) that has not been fully paid, even accompanied by a power of attorney to sell. This normative juridical research analyzes the position of PPJB and power of attorney to sell, the legal consequences of canceling AJB from unpaid PPJB, and Supreme Court Decision Number 2134 K/Pdt/2024. The results show that PPJB functions as a preliminary agreement that has not transferred rights. AJB from unpaid PPJB is potentially legally defective and can be canceled. The Supreme Court affirms that Notary/PPAT must ensure full payment and validity of the parties' statements to avoid creating legally defective deeds.

Keywords: Notary/PPAT, Sale and Purchase Deed, Sale and Purchase Binding Agreement

A. PENDAHULUAN

Setiap manusia, sebagai makhluk sosial, senantiasa berinteraksi dengan sesamanya dalam berbagai aspek kehidupan untuk saling memenuhi kebutuhan. Interaksi sosial ini mencakup berbagai bidang, baik dalam konteks ekonomi, sosial, budaya, maupun hukum. Dalam menjalani kehidupan, setiap individu memiliki hak dasar yang harus dijamin, termasuk hak untuk mendapatkan perlindungan hukum serta kepastian hukum yang jelas dan adil. Hak tersebut sangat penting karena berkaitan dengan berbagai aktivitas yang dilakukan manusia dalam kehidupannya sehari-hari, terutama dalam hal yang berhubungan dengan tanah sebagai salah satu kebutuhan utama manusia.¹

Interaksi manusia yang berkaitan dengan tanah banyak terjadi, sehingga perlindungan hukum dalam setiap aktivitas tersebut menjadi hal yang sangat penting. Regulasi yang jelas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi atau tindakan hukum yang menyangkut tanah harus diterapkan agar tidak terjadi sengketa atau tindakan yang merugikan salah satu pihak. Kejelasan hukum juga memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam menjalankan kehidupan mereka, baik dalam memperoleh hak atas tanah, melakukan perjanjian, maupun dalam hal pewarisan tanah kepada generasi berikutnya. Oleh karena itu, keberadaan hukum yang kuat dan dapat ditegakkan dengan baik akan menciptakan keadilan serta ketertiban dalam masyarakat, sehingga setiap individu dapat menjalankan kehidupannya dengan rasa aman dan nyaman.²

Terdapat suatu asas hukum yaitu asas hukum privat yang bertujuan guna melindungi hak-hak yang dimiliki oleh manusia pada umumnya, yang melandasi segala peraturan perundang-undangan yang mengatur segala hubungan antar masyarakat yang mana salah satunya merupakan suatu perjanjian.³ Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang terjadi ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu yang memiliki akibat hukum. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian memiliki peran yang sangat penting karena hampir semua aspek kehidupan manusia melibatkan kesepakatan atau perjanjian, baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun hukum.

¹ Hendryan Thendean, *Keabsahan Jual Beli Tanah yang dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara*, Lex Privatum, Vol.5, No.2 (2017), p.64.

² S. Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, Raja Grafindo, Jakarta, 2014.

³ Rio Christiawan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2021, p.31.

Perjanjian bukan sekadar kesepakatan biasa, tetapi juga merupakan salah satu sumber hukum selain peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya, sehingga memiliki konsekuensi hukum yang harus dipatuhi dan dijalankan dengan itikad baik.⁴

Perjanjian dalam kehidupan sehari-hari berperan penting dalam berbagai aspek, seperti jual beli tanah. Prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, artinya harga harus dibayar lunas sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat. Jika pembayaran belum lunas, AJB belum dapat dibuat dan pembeli bisa dianggap belum memiliki hak milik atas tanah tersebut.

Akibat hukum jika AJB dibuat sebelum pembayaran lunas adalah :

1. Penjual dapat menggugat wanprestasi.
Jika pembeli tidak melunasi pembayaran, penjual dapat menggugat pembeli atas wanprestasi (kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian).
2. Pembeli belum memiliki hak milik.
Pembayaran belum lunas, peralihan hak milik atas tanah belum terjadi secara sah. Pembeli belum memiliki hak untuk menjual, membebankan, atau menggunakan tanah tersebut secara penuh.
3. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.
PPAT yang tetap membuat AJB sebelum pembayaran lunas, PPAT bisa dianggap lalai dan bisa dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul di kemudian hari. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa syarat perjanjian jual beli terpenuhi, termasuk pembayaran lunas.
4. Perjanjian dapat dibatalkan.
Perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat, seperti pembayaran lunas, dapat dibatalkan atau batal demi hukum.
5. Sanksi administratif terhadap PPAT.
PPAT yang membuat akta tanpa bukti pembayaran pajak dapat dikenakan sanksi administrasi.⁵

⁴ J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, p.27.

⁵ Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2015, p.22.

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk tanah yang belum lunas pembayaran biasanya tidak dapat dilakukan. Prinsip jual beli tanah adalah terang dan tunai, artinya harus terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya sudah dibayar lunas. Jika pembayaran belum lunas, maka AJB belum dapat dibuat dan umumnya dilakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu.

Jual beli tanah seharusnya dilakukan secara terang-terangan dan pembayaran harus dilakukan sekaligus (tunai) di hadapan PPAT. Apabila pembayaran belum lunas, maka PPJB dibuat sebagai perjanjian awal yang memuat janji-janji jual beli. PPJB belum lunas tidak memberikan kepastian hukum seperti AJB. Misalnya, jika pembeli tidak membayar lunas, penjual bisa menuntut wanprestasi ke pengadilan.

PPJB merupakan perjanjian awal yang mengikat para pihak untuk melakukan transaksi jual beli di masa depan. PPJB dibuat karena ada kondisi yang menghalangi langsung ke Akta Jual Beli (AJB), seperti agunan, proses pemecahan sertifikat, atau menunggu pelunasan. PPJB dan kuasa menjual memiliki hubungan yang erat dan saling melengkapi dalam transaksi jual beli tanah, di mana PPJB berfungsi sebagai dasar kesepakatan awal yang mengikat penjual dan pembeli, sementara kuasa menjual menjadi perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas namun belum bisa balik nama sertifikat, karena PPJB sering dibuat ketika transaksi belum dapat dilanjutkan ke Akta Jual Beli (AJB) secara langsung.⁶

Kuasa menjual tidak bertentangan dengan hukum karena merupakan bagian dari perlindungan hukum dan tidak bersifat sebagai kuasa mutlak. Apabila pembeli sudah melunasi harga dalam PPJB, tetapi belum bisa balik nama sertifikat, maka kuasa menjual diberikan sebagai perlindungan hukum. Ini memastikan pembeli dapat melanjutkan proses pengalihan hak tanpa perlu menunggu penjual berubah pikiran atau meninggal dunia.⁷

⁶ Handojo Djoko Waloejo, Ana Silviana dan Khairul Anami, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindehan Hak atas Tanah karena Jual Beli Tanah*, Law, Development and Justice Review, Vol.3, No.1 (2020), p.191.

⁷ Dita Aqila Salsabila dan Sekar Ayu, *Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.2, No.11 (2019), p.55.

Kuasa menjual sering dibuat bersamaan dengan PPJB dan mengikat secara hukum asalkan dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, seperti Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. PPJB memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara perdata untuk para pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, kuasa menjual yang dibuat secara otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan harus mengikuti ketentuan dalam PPJB. Biasanya, klausul PPJB akan menentukan bahwa kuasa menjual baru aktif dan sah digunakan setelah pembeli melunasi pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati di dalam PPJB.⁸

Praktiknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, khususnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya problema yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. Namun, tidak sedikit pula kesalahan tersebut terletak pada PPAT sendiri. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku.⁹

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2134 K/Pdt/2024 mengangkat kasus peralihan hak atas tanah antara Puryanto (penggugat) dan Lusy Hariati (tergugat) yang melibatkan Notaris Misbahul Munir. Pada 10 November 2020 dibuat PPJB Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10, diikuti AJB Nomor 517/2020 tanggal 23 November 2020 atas tanah seluas 1.475 m² seharga Rp12.536.000.000, namun penggugat hanya membayar Rp2.320.000.000 dan belum melunasi sisa Rp10.216.000.000. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok memutuskan PPJB

⁸ Samsuto dan Rio Christiawan, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Jual*, Jurnal Hukum Staatsrechts, Vol.8, No.1 (2025), p.65.

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Baru, Jakarta, 2014, p.40.

dan AJB batal demi hukum, dikuatkan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung menolak kasasi. Kasus ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli belum lunas karena dapat dikategorikan wanprestasi dan menimbulkan konsekuensi hukum berupa pembatalan perjanjian serta kerugian bagi para pihak.

Adapun yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli oleh notaris/PPAT?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli yang bersumber kepada kuasa jual yang bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas?
3. Bagaimana analisis hukum pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2134 K/Pdt/2024 terkait akta jual beli Notaris/PPAT?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Dibuat Sebelum Adanya Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT

Kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya, dapat dilakukan dengan menggunakan kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Sesungguhnya penggunaan surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris (kuasa menjual notariil) dalam jual beli tanah diperolehkan. Asalkan tidak menyalahi peraturan-peraturan yang berlaku. Surat kuasa menjual notariil tetap sah meskipun penerima kuasa tidak membubuhkan tanda-tangannya. Selama notaris telah mencatat kehendak pemberi kuasa dan penerima kuasa telah menerima kuasa tersebut (baik secara lisan di hadapan notaris atau melalui tindakan selanjutnya), akta tersebut tetap sah. Sepanjang belum ada putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalan isi akta tersebut, maka akta tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.¹⁰

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual yang dibuat sebelum Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT adalah dokumen sah yang berfungsi sebagai pengikatan sementara dan dasar untuk AJB di masa depan. PPJB dan kuasa menjual ini sering dibuat karena pembayaran belum lunas dan memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sambil menunggu pelunasan dan pemenuhan syarat lain untuk AJB.¹¹

PPJB sebagai kesepakatan awal dan pengikatan sementara untuk melakukan jual beli di kemudian hari yang biasanya memuat harga, cara pembayaran dan tanggal pelunasan serta pembuatan AJB sedangkan kuasa menjual memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan tindakan jual beli di hadapan PPAT atas nama penjual ketika syarat pelunasan terpenuhi.¹²

Keuntungan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual adalah :

- a. Kepastian hukum yaitu memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan dapat mengikat ahli waris jika terjadi hal yang tidak diinginkan.
- b. Perlindungan hukum yaitu melindungi pembeli jika penjual meninggal dunia, karena ahli waris wajib memenuhi isi perjanjian.
- c. Dasar transaksi yaitu menjadi dasar untuk membuat AJB di hadapan PPAT setelah semua syarat terpenuhi, seperti pelunasan seluruh harga tanah.
- d. Fleksibilitas pembayaran yaitu memungkinkan adanya sistem pembayaran bertahap, di mana PPJB dibuat di awal dan AJB dibuat setelah lunas.¹³

¹⁰ Widya Wahyu Savitri, *Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil*, Jurnal Begawan Abioso, Vol.14, No.2 (2024), p.99.

¹¹ *Ibid.*, p.100.

¹² Muhammad Fahmi dan Sylvia Janisriwat, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan*, Collegium Studiosum Journal, Vol.5, No.2 (Desember 2024), p.627.

¹³ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4 (2017), p.623.

Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar, masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya, ataupun masih dalam proses pemecahan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.¹⁴

Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah adalah sebagai berikut:

- a. Karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas obyek tersebut kepada orang atau pihak lain.
- b. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli). Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke akhli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya.
- c. Untuk penyelesaian tanah diperlukan proses dan waktu kurang lebih 2 sampai 3 bulan dan sebelum sertipikat pemecahan selesai, tidak dapat dilakukan jual beli dihadapan PPAT, untuk itu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa supaya antara penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli.

¹⁴ *Ibid.*, p.624.

d. Apabila harga jual beli objek tersebut seluruhnya telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, memberi kuasa kepada pembeli dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini kepada pihak lain, untuk dan atas nama penjual menjalankan hak dan keperntingan penjual untuk melakukan segala tindakan, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa kepemilikan, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan dari pembeli sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas biaya dari pembeli dan pembeli berhak untuk menghadap kepada pejabat atau instansi yang bersangkutan untuk membuat akta atau surat surat yang diperlukan serta menandatangani. Surat kuasa tersebut merupakan khusus dan terperinci, dimana kekuasaan tersebut adalah merupakan kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak berakhir karena sebab-sebab atau dasar-dasar yang tercantum dalam undang-undang atau hukum mengakhiri suatu kuasa, karena kekuasaan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat jika kekuasaan itu dapat dicabut atau diakhiri.¹⁵

Beberapa faktor dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebelum dibuatnya akta jual beli PPAT adalah :

- a. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi calon pembeli yang sudah menyerahkan sejumlah uang yang belum dapat dilakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional, karena ada beberapa tahapan-tahapan yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum dilakukan proses peralihan hak
- b. Pada perjanjian jual beli yang belum lunas pembayarannya terkadang berbelit-belit, sehingga tidak bisa segera membuat akta jual beli sebagai syarat untuk melaksanakan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- c. Salah satu pihak (pihak pertama atau pihak kedua) meninggal dunia sehingga sebelum dibuatnya Akta Jual Beli harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu dan itu memerlukan waktu dan biaya.¹⁶

¹⁵ *Ibid.*, p.625–626.

¹⁶ Widya Wahyu Savitri, *Op.Cit.*, p.101.

Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah adalah :

- a. Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan sebagai pengikatan sementara sebelum dibuatnya AJB resmi dihadapan PPAT.
- b. Apabila sertifikat masi dalam proses pemecahan di BPN maka tidak dapat dibuatkan secara langsung Akta Jual Beli, karena dari hasil pemecahan tersebut alas hak masi atas nama si pemilik tanah oleh karena itu dibuatkanlah perjanjian pengikatan jual beli yang disertai kuasa menjual apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah lunas.
- c. Setelah perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa telah dibuat dan sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli si pemilik tiba-tiba tanah meninggal dunia, maka si pembeli tidak akan kebingungan untuk mengurus balik nama sertifikat, karena sudah dibuatnya kuasa menjual jadi si pembeli bisa langsung mengurus balik nama dengan bukti perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang disertai kuasa, namu terlebih dahulu dilakukan proses turun waris.
- d. Dengan dibuatnya Perjanjian pengikatan jual beli dapat sebagai pengikat dibelinya tanah kavling, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu kelengkapan persyaratan yang kurang.¹⁷

Belum terpenuhinya beberapa persyaratan untuk jual beli, bisa jadi dikarenakan pembayaran belum lunas atau dicicil, sertifikat masis dalam proses, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal.

2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli yang Bersumber Kepada Kuasa Jual yang Bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Belum Lunas

Menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut.

¹⁷ *Ibid.*, p.102.

Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696). Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.¹⁸

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara melalui jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual.

¹⁸ Hamdaliah, *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*, Jurnal Lambung Mangkurat Law, Vol.1, No.2 (2019), p.159.

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang substansinya menyatakan bahwa : “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasar pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa risiko dan konsekuensi hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggung jawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan. Pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Memberikan jaminan kepastian hukum, maka sudah seharusnya perjanjian jual beli tersebut dibuatkan dalam bentuk akta otentik yaitu dibuat oleh notaris. Akta notaris yang telah ditandatangani dan diresmikan memiliki peranan sebagai alat bukti otentik. Akta otentik sebagai bukti yang lengkap (mengikat) memiliki arti bahwa hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut benar dan harus diakui oleh hakim, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Perjanjian senantiasa dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan apa yang telah menjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah dapat dibuat dan dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan dengan membuat akta dibawah tangan maupun dibuat dengan akta notaris. Dalam hal ini baik tanah yang sudah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki SHM pembuatan PJB keduanya dapat dilakukan dihadapan notaris. PJB tanah yang telah memiliki SHM adalah sebuah perbuatan hukum yang mengawali terjadinya perbuatan hukum berikutnya yaitu jual beli hak atas tanah, maka dari itu terdapat perbedaan antara PJB dengan jual beli. Seorang notaris mempunyai kewenangan dalam rangka pembuatan akta PJB terhadap tanah yang berstatus SHM, tetapi tidak memiliki kewenangan terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut, dikarenakan kewenangan terkait pembuatan AJB tanah berstatus SHM adalah milik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁹

Perjanjian jual beli memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun secara sepihak. Selain itu pembatalan perjanjian jual beli dapat juga dilakukan berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negeri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuatkan aktanya dihadapan notaris, maka pastinya akan memiliki permasalahan hukum yang harus diterima.

Salah satu permasalahan yang akan mungkin terjadi yaitu pembeli tidak akan melanjutkan pembayaran kepada penjual sebagaimana yang telah dijanjikan seharusnya, sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayaran terkait penjualan hak atas tanahnya tersebut. Selain itu ada juga masalah yang mungkin akan terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang memakan waktu terlalu lama, sehingga kesepakatan kemudian diakhiri atau dibatalkan dikarenakan pihak penjual memutuskan untuk memberikan tanahnya kepada penjual yang lainnya.⁸ Sebuah akta otentik sebagaimana diamanatkan didalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau

¹⁹ T.B.T Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris*, *Premise Law Jurnal*, Vol.4, No.1 (2024), p.3.

dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik merupakan salah satu alat bukti dengan pembuktian sempurna yang dapat dipergunakan dalam persidangan

Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan akta jual beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari.

Akta Jual Beli (AJB) yang berasal dari kuasa jual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas dapat dibatalkan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri karena terjadi wanprestasi (kelalaian) atau kesalahan. Mekanisme pembatalan ini seringkali harus melalui putusan pengadilan, bukan hanya kesepakatan sepihak. Pembatalan dapat terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, terutama karena PPJB yang belum lunas, yang berimplikasi pada kuasa jual dan AJB yang dibuat berdasarkan PPJB tersebut. Menurut Dicki Petrus Sebayang, Notaris di Medan bahwa pembatalan Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas bisa dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak atau melalui gugatan pembatalan di pengadilan. Konsekuensinya, semua pihak harus dikembalikan ke kondisi semula sebelum perjanjian dibuat, termasuk pengembalian uang muka.²⁰

Pembatalan dapat terjadi karena kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT dalam membuat akta atau kesalahan dari para pihak itu sendiri. Apabila ada kekeliruan atau penipuan saat perjanjian dibuat, pembeli berhak menuntut pembatalan dan jika pembatalan terjadi karena wanprestasi dari pembeli, maka pembeli mungkin akan kehilangan uang muka yang sudah dibayarkan sesuai ketentuan dalam PPJB. Setelah AJB dilegalisasi, maka tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa kesepakatan bersama dari kedua belah pihak atau putusan pengadilan.

²⁰ *Ibid.*, p.5.

Akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru”.

Akibat hukum yang timbul terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 adalah “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

- a. *Noneksistensi* apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
- c. *Nietig* atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang.²¹

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya.²²

Selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.²³

Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari.

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Kencana, Surabaya, 2019, p.160-161.

²² Rachmat Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007, p.35.

²³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 2012, p.573.

Terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

3. Analisis Hukum Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2134 K/Pdt/2024 Terkait Akta Jual Beli Notaris/PPAT

Berdasarkan putusan majelis hakim, maka dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa penjual dan pembeli telah sepakat untuk melakukan jual-beli keseluruhan objek perjanjian berupa tanah dengan alas Sertifikat Hak Milik Nomor: 158/Grogol seluas 4.495 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 263/Grogol seluas 1.475 m² dan Hak Milik Adat Nomor : C.2563 seluas 550 m² dengan Akta Jual Beli Nomor : 594/40/I/1991 dengan nilai keseluruhan objek yang disepakati adalah sebesar Rp.12.536.000.000,- (dua belas milyar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah).

Pada tanggal 29 September 2020 bertempat di Kantor Misbahul Munir., Notaris & PPAT Kota Depok, Penggugat Rekonvensi²⁴ yaitu

²⁴ Penggugat rekonvensi adalah pihak yang mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap pihak yang mengajukan gugatan awal dalam perkara yang sama. Pihak ini adalah tergugat dalam gugatan awal, yang merasa dirugikan dan ingin menuntut haknya secara aktif. Penggugat rekonvensi juga disebut tergugat konvensi, sedangkan penggugat awal disebut penggugat konvensi.

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

penjual (Lusy Hariati) menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 158/Grogol seluas 4.495 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 263/Grogol seluas 1.475 m² dan Hak Milik Adat Nomor : C.2563 seluas 550 m² dengan Akta Jual Beli Nomor : 594/40/I/1991, kepada Kosim yang bertindak sebagai perwakilan dari kantor notaris Misbahul Munir, Spenyerahan Sertifikat dan AJB ini diinformasikan sebagai upaya jaminan bahwa jual beli yang dilakukan akan dilakukan dengan kesungguhan dan tidak lagi menjual atau memindah tangankan 2 (dua) buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli kepada pihak lain, selain itu 2 (dua) buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli tersebut tidak dapat dikeluarkan dari kantor notaris atau digunakan untuk kepentingan/keperluan apapun baik oleh pembeli atau penjual tanpa persetujuan dari kedua belah pihak.

Penggugat reconpensi tidak lagi menjual atau memindah tangankan 2 (dua) buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli kepada pihak lain, selain itu 2 (dua) buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli tersebut tidak dapat dikeluarkan dari kantor notaris atau digunakan untuk kepentingan/keperluan apapun baik oleh penjual maupun pembeli tanpa persetujuan dari kedua belah pihak.

Penandatanganan PPJB serta penyerahan 2 (dua) sertifikat dan 1 (satu) AJB milik penggugat reconpensi yang dilakukan tersebut, penggugat reconpensi sama sekali tidak menerima dan/atau mendapatkan tanda terima sebagai bukti yang dapat menjadi pegangan dari penggugat atas dokumen tersebut. Penggugat hanya diberikan kartu nama notaris oleh pegawai notaris tersebut yang bernama Kosim. Setelah penyerahan 2 buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli serta penandatanganan PPJB yang dilakukan, tergugat reconpensi²⁵ kemudian menyerahkan 2 (dua) lembar Cek Bank Tabungan Negara (BTN) dengan nilai masing-masing cek sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang kemudian diketahui bahwa kedua cek tersebut tidak dapat dicairkan atau cek kosong hingga saat ini,

²⁵ Tergugat reconpensi adalah posisi tergugat yang mengajukan gugatan balik atau reconpensi terhadap penggugat dalam perkara hukum yang sama. Ini adalah gugatan balasan yang diajukan untuk mengimbangi gugatan awal, sehingga kedua gugatan dapat diperiksa dan diputus bersamaan dalam satu putusan pengadilan untuk efisiensi waktu dan biaya.

setelah Penggugat Rekonpensi mencoba mengkonfirmasi kepada Bank BTN dan setelah penyerahan 2 buah sertifikat dan AJB sebagai objek jual beli dan penandatanganan PPJB yang dilakukan pada 29 September 2020, Penggugat Rekonpensi tidak lagi mendapat informasi tentang rencana pembayaran dari Tergugat terlebih sejak Sdr. Asiantoro meninggal dunia.

Setelah mendapatkan informasi Alm. Asiantoro meninggal dunia, Penggugat mengalami kebingungan dikarenakan Penggugat belum mendapatkan Salinan PPJB yang telah ditandatangani Penggugat. Terlebih Penggugat memiliki kekhawatiran mengingat 2 (dua) sertifikat dan 1 (satu) AJB telah diserahkan tanpa adanya tanda terima. Penggugat rekonpensi belum mendapatkan salinan PPJB dari notaris dan penggugat mendapatkan informasi bahwa 2 (dua) SHM dan 1 (satu) AJB sebagai objek jual beli telah dipinjam dan berada ditangan tergugat rekonpensi tanpa sepengetahuan dari penggugat rekonpensi.

Penggugat rekonpensi ditengah keterbatasan dan kebingungan kemudian mencoba untuk menagih kembali kewajiban dari tergugat rekonpensi atas pembayaran yang seharusnya dilakukan, kemudian pada 16 Maret 2021 Tergugat kemudian mentransferkan kepada penggugat rekonpensi sejumlah uang yang tidak sesuai dengan jumlah yang diperjanjikan, yakni sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah).

Akibat tidak ada kejelasan dan kepastian atas pembayaran yang dilakukan tergugat rekonpensi sedangkan penggugat rekonpensi tidak memiliki dokumen atau salinan PPJB jual beli atas objek milik penggugat, maka penggugat bersama dengan Andang (anak menantu) serta Agus Priyono mencoba mencari kantor notaris berdasarkan kartu nama yang pernah diterimanya, pada saat berada di kantor notaris kemudian penggugat bertemu dengan Kosim kemudian penggugat rekonpensi meminta ditunjukkan dokumen asli dari 2 (dua) SHM dan 1 (satu) AJB milik penggugat rekonpensi, namun tidak dapat diperlihatkan. Pegawai notaris yang bernama Kosim tersebut akhirnya hanya memberikan salinan dari PPJB terkait jual beli yang dilakukan antara tergugat dan penggugat rekonpensi.

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tertanggal 10 November 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Misbahul Munir, bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dimana tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli dengan harga tanah seluruhnya Rp.12.536.000.000 (dua belas milyar lima ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan atas kesepakatan tersebut antara Tergugat dengan Penggugat telah dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 Tanggal 10 November 2020 dibuat di hadapan Notaris Misbahul Munir, akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak Penggugat selalu pembeli tidak melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 Tanggal 10 November 2020 dibuat di hadapan Notaris Misbahul Munir, akan tetapi sebelum Penggugat melunasi atas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat, Penggugat telah melakukan pembangunan diatas tanah tersebut bahkan sertifikat atas tanah tersebut sudah Penggugat jual belikan kepada orang lain.

Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat telah melaporkan perbuatan Penggugat tersebut ke Polda Metro Jaya dikarenakan Penggugat merupakan pembeli yang tidak beritikad baik karena Penggugat telah mengakui sendiri didalam gugatannya, tidak pernah melakukan pembayaran sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat sehingga Penggugat telah melakukan penipuan (bedrog) dengan seolah-olah telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan memberikan 2 (dua) buah cek kosong yang nilainya masing-masing Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat, dengan demikian, menjadi bukti yang sempurna, bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak memiliki itikad baik dalam melakukan jual beli atas objek a quo, bahkan, Penggugat juga telah melakukan penyesatan (dwaling), dimana harga jual yang disepakati dalam PPJB tidak sesuai dengan harga jual yang tercantum dalam AJB No. 517/2020 sehingga dengan demikian, akta jual beli No. 517/2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat I menjadi batal demi hukum.

Notaris Misbahul Munir, dapat dimintakan pertanggungjawaban sebagai Turut Tergugat I karena selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok (Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah 24 tahun 2016) yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik untuk perbuatan hukum tertentu dengan objek hak atas tanah antara lain perbuatan hukum tertentu tersebut membuat akta jual beli, maka Notaris Misbahul Munir, sebagai Turut Tergugat I selaku Pejabat yang membuat Akta Jual Beli Nomor 517/2020 tanggal 23 November 2020 dalam hal para pihak yaitu penggugat dan tergugat meminta kepada Notaris Misbahul Munir, dalam kepentingan para pihak untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 tanggal 10 November 2020 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 November 2020 dan perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligator atau dalam konteks perjanjian konsesual dimana para pihak menyatakan keinginannya secara bebas yang tidak diatur dalam bentuk formilnya dimana Penggugat dan Tergugat meminta kepada Notaris Misbahul Munir, untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 517/2020 tanggal 23 November 2020 dan Turut Tergugat I dalam membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 09 Tanggal 2020, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 tanggal 10 November 2020 dan Akta Jual Beli 517/2020 Tanggal 23 November 2020 antara Penggugat dan Tergugat, sudah memenuhi syarat Materill dan Formil dalam pembuatan akta.

Berdasarkan kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2134 K/Pdt/2024, maka Notaris di dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat pembuat akta otentik juga dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan hukum terhadap notaris merupakan hal yang tidak dapat dikesampingkan. Terhadap kesalahan yang berkaitan dengan jabatan notaris, perlu diberikan mekanisme perlindungan hukum.

Notaris tidak jarang digugat oleh para pihak atau kliennya karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta autentik yang dibuat oleh Notaris sehingga hal ini menjadi salah satu kekhawatiran Notaris dalam membuat akta Notaris sehingga wajar saja apabila Notaris juga ingin memperkuat perlindungan terhadap dirinya sendiri dalam

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba dan Suprayitno
Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2134 K/Pdt/2024)

melaksanakan tugas dan jabatannya tersebut. Notaris yang menjalankan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah merupakan perbuatan yang tepat dan juga merupakan tindakan perlindungan diri Notaris.

Merupakan suatu hal yang wajar apabila Notaris ingin memiliki rasa aman dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Seperti halnya yang tersebut diatas, dengan menjalankan tugas jabatan dengan baik dan benar menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris sudah merupakan perlindungan diri yang tepat. Selain daripada itu, akta autentik yang dibuat Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai apa adanya.

Pentingnya perlindungan hukum bagi notaris ialah:

- a. Menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan.
- b. Merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta tersebut.
- c. Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta, serta protokol notaris dalam penyimpanannya.

Notaris merupakan pekerjaan yang menuntut dirinya mengedepankan profesionalisme, keluhuran martabat profesi dan mengedepankan kepastian dan pertanggungjawaban hukum di dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum. Notaris dituntut untuk memiliki kemahiran teknis yang mumpuni untuk menjamin akta yang dibuatnya mempunyai mutu tinggi yang bernilai pembuktian yang sempurna, kepastian dan tanggung jawab hukum.

Ada dua hal yang dapat dikatakan notaris mempunyai kualifikasi mutu tinggi yaitu :

- a. Notaris menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.
- b. Notaris menjunjung tinggi dan menjalankan etika profesinya.

Dengan demikian pencapaian kepastian hukum itu terbagi dua unsur utama yaitu :

- a. Hukumnya itu sendiri yang harus tegas dan tidak multi interpretative.
- b. Kekuasaan itu sendiri yang melaksanakan hukum tidak boleh semena-mena di dalam menerapkan hukum dan berpegang teguh kepada asas legalitas.²⁶

Kepastian hukum dalam sebuah akta perjanjian merupakan nilai yang substansial, kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak dan nilai-nilai tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta terlaksana dengan baik. Tidak terpenuhinya kepastian hukum akan memberikan lahirnya ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Masyarakat yang mempunyai kepentingan dalam pelayanan akan mempunyai pandangan yang tidak baik kepada notaris sebagai pejabat umum.

Dalam hal ini jabatan notaris pada hakikatnya mempunyai dua tugas inti yang fundamental yaitu :

- a. Memberikan pelayanan dan memberikan kepastian hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya.
- b. Notaris diberikan kewenangan untuk menjaga konsistensi penguatan hukum pada wilayah hukum keperdataan untuk menjamin rasa aman dan ketentraman kepada masyarakat.

Hal tersebut jika di telaah berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menyatakan keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban suatu negara. Hukum positif dijunjung dan ditaati untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri yaitu kepastian hukum dan keadilan.

Teori kepastian hukum yang telah dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menyatakan keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban akan dapat dicapai dengan baik jika seorang pejabat umum menjunjung tinggi norma-norma dan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 1868 KUHPperdata

²⁶ Eddy Fernando Manullang, *Legisme Legalitas dan Kepastian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, p.154.

mengenai akta otentik, sehingga dapat menjamin terciptanya kepastian hukum kepada masyarakat.

Hans Kelsen juga menegaskan bahwa undang-undang yang berisi aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu yang bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungannya dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaannya menimbulkan suatu kepastian hukum.

Akta otentik maupun akta bawah tangan pada prinsipnya bertujuan sebagai alat bukti, akta otentik secara teoritis akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dengan kesempurnaannya akta tersebut dilihat apa adanya dan tidak dapat ditafsirkan lain, sedangkan akta bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya dan tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak baik dari aspek substansi akta dan teknis penandatanganan akta, sehingga akta tersebut dapat ditafsirkan lain oleh hakim jika ada penyangkalan dalam gugatan.

Akta otentik maupun akta bawah tangan secara substansial harus memenuhi ketentuan rumusan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan pada aspek materil merupakan undang-undang bagi mereka yang melaksanakan perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdara). Nilai kekuatan pembuktian sempurna pada akta otentik pada perjanjian tidak dengan sendirinya, akan tetapi harus melalui proses yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli notaris harus berupaya untuk melengkapi dengan mempunyai nilai kebenaran, kejelasan dan keabsahan misalnya mulai dari kepala akta harus mencerminkan isi akta secara substansial, tidak dibenarkan mengandung salah pengetikan atau bentuk lain kekeliruan pada kepala akta. Redaksi dalam setiap pasal yang dituangkan harus lugas dan jelas tidak mengandung arti yang bersifat multi interpretative sehingga dapat ditafsirkan berbeda, Setiap pasal harus memberikan deskripsi utuh dan mengandung kepastian hukum dan tidak berpindah ke pasal lain secara tidak jelas, memuat secara detail dan teknis jika ada sesuatu hal yang harus diatur dalam perjanjian.

Proses pembuatan akta perjanjian jual beli juga harus mengandung kebenaran dengan memberikan nasehat hukum terlebih dahulu kepada penghadap mengenai pentingnya kebenaran pembuatan akta dan akibat hukum jika tidak menyampaikan segala sesuatu dengan tidak sebenarnya. Notaris harus berupaya untuk memitigasi risiko kemungkinan terjadinya sengketa dengan penyusunan akta perjanjian legal aman dan kuat sehingga melahirkan kepastian hukum bagi penghadapnya.

Upaya mencapai kepastian hukum notaris perlu memperhatikan aspek syarat formil dan materil dengan menggunakan prinsip-prinsip kehati-hatian dan meminimalisir kesalahan dikemudian hari. Pengetahuan yang luas di dalam praktik pembuatan akta perjanjian sangat diharapkan akan memberikan pengaruh terhadap kualitas akta yang dibuat. Nilai moral dalam pembuatan akta otentik lebih penting seperti kejujuran, kesadaran terhadap batas-batas kewenangan pada proses pembuatan akta perjanjian jual beli lebih dikedepankan untuk menilai otentitas suatu akta.

Profesi notaris dituntut berdasarkan kualitas akta yang dihasilkan bukan substansi materi akta yang dibuat, materi akta pertanggungjawabannya dibebankan kepada para pihak yang melakukan perjanjian, namun notaris secara etik harus memberikan nasihat ketika materi akta dinilai bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang biasa dilaksanakan, jika pada prosesnya belum memenuhi ketentuan tentunya masalah yang paling mendasar dari hal tersebut adalah etika dan moral yang tidak dapat diatur melalui undang-undang karena berkaitan dengan pribadi notaris. Kepastian hukum dalam akta otentik pada prinsipnya tidak dapat diukur secara matematis namun implikasinya mempunyai dampak kepastian hukum.

Upaya memberikan kepastian hukum notaris harus memastikan dalam menjalankan jabatannya menggunakan prinsip kehati-hatian. Setiap akta tidak beertentangan atau melanggar aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis. Keterangan para pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli haruslah digali kebenaran formil serta materilnya.

Apabila notaris sudah menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuatnya maka akta tersebut telah memiliki otensitas akta.

C. PENUTUP

1. Kedudukan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat sebelum AJB oleh Notaris/PPAT adalah sebagai kesepakatan pengikat awal yang belum mengalihkan hak kepemilikan secara resmi, namun memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. PPJB berfungsi sebagai bukti kesepakatan jual beli masa depan ketika syarat AJB belum terpenuhi, seperti pembayaran belum lunas. Kuasa menjual memberikan perlindungan bagi pembeli yang telah melunasi pembayaran untuk melakukan transaksi AJB dan balik nama. Keduanya merupakan instrumen hukum penting yang mengikat secara legal sebelum AJB dibuat.
2. Akibat hukum pembatalan AJB yang bersumber dari PPJB belum lunas adalah mengembalikan kedua belah pihak ke kondisi semula: penjual mengembalikan uang pembeli dan hak atas tanah kembali kepada penjual. Jika terjadi wanprestasi, pembeli dapat kehilangan uang muka dan penjual harus mengembalikan uang lainnya sesuai kesepakatan atau putusan pengadilan. Pembatalan karena kesalahan pembeli dapat mengakibatkan hilangnya uang muka yang telah dibayarkan.
3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan MA Nomor 2134 K/Pdt/2024 menyatakan penggugat tidak pernah membayar Rp1.000.000.000 sebagaimana PPJB Nomor 09 tanggal 10 November 2020 dan tergugat menjadi korban dugaan tindak pidana penipuan, penggelapan dan pemalsuan akta autentik oleh penggugat dan Notaris Misbahul Munir. Majelis hakim memutuskan PPJB Nomor 09 dan AJB Nomor 517/2020 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adiwinata, Saleh. 2014. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Christiawan, Rio. 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Yogyakarta: Pustaka Belajar).
- Harahap, M. Yahya. 2012. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Bandung).
- Hartanto, Andy. 2015. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. (Yogyakarta: Laksbang Mediatama).
- Hernoko, Agus Yudha. 2019. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. (Surabaya: Kencana).
- Manullang, Eddy Fernando. 2016. *Legisme Legalitas dan Kepastian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media Group).
- Satrio, J. 2020. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Subekti, Rachmat. 2007. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Baru).

Publikasi

- Baswedan, T.B.T. *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris*. *Premise Law Jurnal*. Vol.4. No.1 (2024).
- Fahmi, Muhammad dan Sylvia Janisriwat. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan*. *Collegium Studiosum Journal*. Vol.5. No.2 (Desember 2024).
- Hamdaliah. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*. *Jurnal Lambung Mangkurat Law*. Vol.1. No.2 (2019).
- Putri, Dewi Kurnia. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. *Jurnal Akta*. Vol.4. No.4 (2017).
- Salsabila, Dita Aqila dan Sekar Ayu. *Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. Vol.2. No.11 (2019).
- Samsuto dan Rio Christiawan. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Jual*. *Jurnal Hukum Staatrechts*. Vol.8. No.1 (2025).
- Savitri, Widya Wahyu. *Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil*. *Jurnal Begawan Abioso*. Vol.14. No.2 (2024).
- Thendean, Hendryan. *Keabsahan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPperdata*. *Lex Privatum*. Vol.5. No.2 (Maret 2017).
- Waloejo, Handojo Djoko, Ana Silviana dan Khairul Anami. *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak atas Tanah karena Jual Beli Tanah*. *Law, Development and Justice Review*. Vol.3. No.1 (2020).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.