

Implikasi Hukum Terhadap Peran Notaris Pada Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Sebidang Tanah Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023

Resiyana Nurmalia Pujawati

Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman

Email: resiyana.pujawati@mhs.unsoed.ac.id

ABSTRACT

The sale and purchase transaction of a plot of land is a legal event regulated by law, where the binding can be carried out before an authorized official, in this case a notary, who is authorized to make an authentic deed related to the transfer of land rights and/or legal ownership rights. The creation of rights and obligations that are built or bound by each party, the seller and buyer, is the main thing that must be implemented so that the deed that was originally an agreement becomes a valid deed of sale and purchase. This study aims to examine legal certainty in the settlement of a sale and purchase transaction of a plot of land in a case study of the Supreme Court decision Number 959 PK/Pdt/2023 in which a Notary from Bengkulu City is a party involved. The research method used is a normative legal method that focuses on the study of Laws and Regulations, and other secondary data that supports the case of a land sale and purchase agreement. In fact, unfulfilled sales and purchase transactions result in legal uncertainty arising from it so that the parties withdraw and the agreement can be canceled as stated in the agreement deed Number 76 in the case study of the Supreme Court decision Number 959 PK/Pdt/2023. A notary is one of the most important parties in determining the validity of a Sale and Purchase Deed.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Notary, Legal Certainty.*

ABSTRAK

Transaksi jual beli pada sebidang tanah merupakan peristiwa hukum yang diatur dalam perundang-undangan yang mana pengikatannya dapat dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dalam hal ini adalah notaris yang di mana mereka berwenang membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah dan/atau hak milik yang sah dimata hukum. Terciptanya hak dan kewajiban yang dibangun atau diikat masing masing pihak penjual dan pembeli adalah hal utama yang wajib dilaksanakan agar akta yang semula perjanjian menjadi sah terbitnya akta jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah kepastian hukum pada penyelesaian transaksi jual beli sebidang tanah pada studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 yang mana seorang Notaris dari Kota Bengkulu menjadi pihak yang turut terlibat. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif yang berfokus pada pengkajian terhadap Peraturan Perundang-undangan, dan data sekunder lain yang mendukung pada kasus perjanjian jual beli sebidang tanah. Pada faktanya transaksi jual beli yang tidak terpenuhi mengakibatkan ketidakpastian hukum yang timbul karenanya sehingga para pihak menarik diri dan perjanjian dapat dibatalkan sebagaimana akta perjanjian Nomor 76 pada pada studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023. Seorang notaris menjadi salah satu pihak terpenting yang menentukan sah nya suatu Akta Jual Beli.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris, Kepastian Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Pada kehidupan bersosialisasi banyak peristiwa atau kejadian yang mungkin bisa terjadi dengan natural maupun dengan disengaja karena pada fitrahnya manusia memang makhluk sosial. Yang mana pada perjalanannya dapat menimbulkan akibat hukum yang bisa berdampak besar pada tatanan kehidupan sosial. Dalam kehidupan sosial manusia satu dengan manusia yang lainnya saling terikat dan mengikatkan diri agar terjalin ikatan yang sempurna. Indonesia sebagai salah satu negara Hukum melahirkan sebuah peraturan yang dapat dijadikan pedoman hidup manusia dalam bersosialisasi begitupun dalam berinteraksi perikatan dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Perikatan atau yang dapat disebut sebagai perjanjian menurut Pasal 1233 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat didefinisikan sebagai “Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang”. Kemudian diperjelas kembali pada Pasal 1234 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Sebelum terjadinya suatu perjanjian maka harus terpenuhi 4 syarat sah perjanjian sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal yang mana isinya berbunyi Pasal 1320 KUH Perdata : Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.¹

Apabila seluruh prosedur sudah terpenuhi maka dari itu dapat dilanjutkan dengan proses pembuatan akta perjanjian yang akan dibuat. Mengacu pada syarat sah perjanjian maka hal utama yang harus diperhatikan adalah isi yang akan dimuat dalam isi perjanjian dan para pihak setuju untuk mengikatkan diri satu sama lain dengan objek perjanjiannya. Kemudian masing-masing pihak adalah orang yang telah cakap hukum serta dewasa secara usia agar perjanjian dapat disahkan secara administratif. Kemudian pokok bahasan dari syarat sah perjanjian adalah suatu pokok persoalan tertentu yang bisa berupa objek yang jelas dan memang dapat dijadikan objek hukum yang jelas serta pasti dan menyangkut syarat selanjutnya yang mana perjanjian harus merupakan sebab yang hasilnya bukan dari yang terlarang atau dalam arti lain yaitu halal.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.² Perjanjian sebagai sumber perikatan dapat dicontohkan dalam hal terjadinya perjanjian jual beli.³ Jual beli hal yang sangat kompleks sehingga pada implementasinya seluruh lapisan masyarakat dapat melaksanakan transaksi jual beli. Akan tetapi terdapat transaksi jual beli yang perlu diawasi dan dijaga kepastian hukumnya agar para pihak penjual dan pembeli tetap sah sebagai subjek perjanjian yang terikat sebagaimana yang dijelaskan oleh Libertus Jehani “Jual beli (*Koopen Verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu meningkatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).⁴ Dalam hal jual beli peralihan hak yang disepakati dalam proses jual beli merupakan perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan peraturan Perundang-undangan, timbul karena kesepakatan timbul dari dua

¹ Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Perikatan (Van Verbintenissen)

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2006, hlm.1

³ Muskibah, *Hukum Perjanjian Hukum di Indonesia*, Deepublish Digital, Yogyakarta, 2002 hlm.6.

⁴ Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.1

pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan, baik benda tetap maupun benda bergerak, berwujud atau tidak berwujud.⁵ Dalam suatu perikatan perjanjian seluruh pihak harus memahami dalam peralihannya harus memenuhi hak dan kewajiban yang tidak terlepas dari yang namanya Prestasi atau hal yang menjadi *point* kesepakatan apabila tercapai seluruhnya dan dinyatakan wanprestasi apabila hak dan kewajiban satu sama lain tidak terpenuhi. Ketentuan-ketentuan umum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Prestasi

Prestasi adalah segala hal yang menjadi objek dari perikatan itu sendiri. Meskipun ada bermacam-macam, prestasi dapat dikategorikan dalam tiga hal yaitu:

- a. Berbuat sesuatu;
- b. Memberikan sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu.

2. Wanprestasi (Ingkar janji)

Wanprestasi / Prestasi buruk adalah suatu kondisi di mana debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian. Wanprestasi ini dapat disebabkan oleh:

- a. Kesalahan debitur baik *dolus* maupun *culpa*. Dalam hukum perdata alasan *dolus* dan *Culpa* tidak perlu dibedakan karena keduanya sama-sama menimbulkan kerugian.
- b. *Overmacht/force majeure*.
- c. Orang yang ditunjuk oleh Hakim;
- d. Orang-orang yang ditunjuk oleh Undang-Undang (1385 KUHpd).⁶

Yang mana pada peristiwa Hukum ini mengacu pada asas *pacta sunt-servanda* berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, dimana di dalamnya menegaskan terkait semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.⁷

Pada Cita-citanya kebutuhan manusia yang meningkat bisa dikatakan bahwa dalam kehidupan sehari-hari memiliki sebuah harta benda adalah hal utama atau primer yang patut untuk diusahakan kepemilikannya terutama dalam pembelian sebidang tanah. Karena pada kenyataannya tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena manfaat dan kegunaannya tanah menjadi hal yang paling mendasar untuk mendukung hidup manusia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan Tanah adalah permukaan bumi, baik yang merupakan daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang diatas dan didalam tubuh bumi.⁸ Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih lebih-lebih di lingkungan Masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari Tanah.⁹ Kepemilikan tanah bagi individu merupakan suatu pencapaian yang paling dihargai dikarenakan pada zaman modern yang semakin maju dan canggih ini memiliki sebidang tanah adalah suatu investasi yang dapat dikatakan paling menguntungkan apabila dilihat dari harga yang semakin naik dan kegunaannya dapat dijadikan lahan usaha baru yang bisa bersaing dengan yang lain. Untuk memiliki sebidang tanah maka diperlukan lah proses peralihan hak apabila didapatkan dengan cara pembelian dari pihak lain yang agar kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata hukum dan minim resiko sengketa. Pada proses

⁵ Djumkasih/Rachmi Sulistyarini dkk, *Buku Ajar Hukum Perdata*, UB Press, Malang, 2022, hlm. 125

⁶ Ibid, hlm 134

⁷ A. Rahim, *Dasar-dasar Hukum Perjanjian*, Humanities Jenius, Makassar, 2022, hlm.104

⁸ Undang-Undang Nomor tahun 2014 Tentang Perkebunan

⁹ Sri Hajati, dkk *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, hlm.1

peralihan hak dari transaksi jual beli terdapat prosedur yang harus ditempuh dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB).

Pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan jual beli suatu barang, namun penyerahan barang dan pembayaran belum dilakukan pada saat itu. PPJB berfungsi untuk menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum pelaksanaan transaksi jual beli secara penuh.¹⁰ Pada implementasinya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dilaksanakan dihadapan notaris sehingga merujuk akta Pengikatan Jual Beli menjadi akta yang sah dan otentik dimata hukum dan memiliki kekuatan hukum yang tetap. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.¹¹ Adapun pihak yang berwenang yaitu notaris, Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan sebagian kewenangan oleh negara dan setiap tindakannya harus berdasarkan oleh hukum. Jabatan Notaris merupakan jabatan seorang pejabat negara atau pejabat umum. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang jabatan Notaris, pejabat umum merupakan orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dan negara, khususnya dibidang hukum perdata.¹²

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengkaji dan menelaah lebih lanjut mengenai permasalahan jual beli atas sebidang tanah dengan SHM no. 02/D.B dengan gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 152/PT/BU/1979 pada putusan Mahkamah Agung Nomor 959 pk/pdt/2023. Penulisan ini berfokus pada implikasi dari batalnya perjanjian jual beli dikarenakan salah satu pihak yang wanprestasi atau tidak terpenuhinya hak yang menjadi bagian dari objek perjanjian. Kemudian administratif dalam pembuatan akta perjanjian dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 959 pk/pdt/2023 apakah sudah sesuai dan memenuhi syarat atau malah cacat hukum sehingga putusan dalam permasalahan ini sampai pada putusan kasasi. Peran notaris sebagai pihak yang berwenang dalam permasalahan jual beli ini menjadi sorotan tentang bagaimana pembuatan akta perjanjian jual beli akan tetapi batal demi hukum sebelum terlaksananya akta jual beli. Dalam hal ini yaitu pengikatan perjanjian yang telah melanggar batas waktu pembayaran sehingga kepastian hukumnya dipertanyakan dan bagaimana status kepemilikan objek perjanjian. Padahal pada pokok perkara disebutkan bahwa Pihak penggugat menarik diri dari perjanjian tersebut dan syarat sah perjanjian pint pertama yang menyebutkan bahwa para pihak sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain bersama pihak tergugat dan juga turut tergugat yang cenderung tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik penggugat. Pemutusan sepihak, dalam beberapa kasus, salah satu pihak dapat memutus perjanjian secara sepihak, misalnya jika *Wanprestasi* (Ingkar janji) dari pihak lain.¹³

Yang menjadi kriteria utama agar suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan karena atas ketidakadilan (*unconscionability*) adalah apakah dalam pengertian dan kebutuhan komersial dari suatu perdagangan atau suatu kasus, klausula dalam kontrak tersebut terlalu memihak ke

¹⁰ Arie Prawira Sholeh, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, ebooks, 2021

¹¹ Oemar Moechtar, *Hukum Kenotariatan (Teknik pembuatan Akta Notaris dan PPAT)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 13

¹² Yudha pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-perundangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009, hlm. 2

¹³ Sufiarna, dkk, *Hukum Perdata (Asas-asas dan perkembangannya)* PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 118

satu pihak sehingga hal tersebut menjadi tidak adil terhadap pihak lainnya menurut situasi dan kondisi pada saat dibuatnya kontrak yang bersangkutan.¹⁴

B. METODE PENELITIAN

Penelitian Hukum adalah proses Analisa yang meliputi metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu, kemudian mengusahakan pemecahan atas masalah yang timbul. Sehingga dibutuhkan suatu metode penelitian yang tepat. Metode ini membantu proses penelitian sesuai dengan rumusan masalah yang dikaji serta tujuan penelitian yang akan dicapai.¹⁵ Pada penelitian ini berfokus pada metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian Hukum normatif dapat dimaknai sebagai penelitian hukum dalam tatanan norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan hukum guna mencari solusi atau jawaban atas permasalahan baik dalam bentuk kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma. Dengan demikian metode penelitian hukum normatif memiliki karakteristik sebagai penelitian kepustakaan atau *literatur research*, yang berbeda dengan metode penelitian empiris (*Non-doctrinal*) yang berkarakteristik penelitian lapangan (*field study*).¹⁶ Atau dengan kata lain penggunaan data yang digunakan adalah data sekunder.

Sehingga pada prakteknya metode penelitian normatif ini untuk mengidentifikasi kesesuaian hasil putusan putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 dengan KUH Perdata dan **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, **Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960**, dan **Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implikasi Hukum Terhadap Peran Notaris Pada Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Sebidang Tanah Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023

Permasalahan sengketa tanah kerap terjadi di lingkungan masyarakat yang notabennya ingin memenangkan suatu hak kepemilikan atas sebidang tanah yang telah diupayakan dalam suatu transaksi jual beli.

Pokok perkara dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 yaitu melibatkan Ny. Agosetina alian Agustina sebagai pihak penggugat yang menjual sebidang tanah Hak Milik Dengan Sertifikat Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 152/PT/BU/1979 peninggalan alm. Suaminya yang bernama Jhon Tandokallo, kepada Gunziryadi, S.Hut. selaku tergugat dengan nominal yang telah disepakati yaitu Rp. 358.000.000., dihadapan Rizfitriani Alamsyah, S.H, selaku notaris yang berasal dari Kota Bengkulu yang juga menjadi pihak turut tergugat dalam permasalahan ini. Pada hari Selasa tanggal 29 September 2015 selaku penggugat dan tergugat mendatangi notaris Rizfitriani Alamsyah, S.H., untuk membuat akta perjanjian jual beli atas sebidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut dan terbitlah akta perjanjian Nomor 76. Dalam isi perjanjian dicantumkan bahwa sistem pembayaran yang ditempuh yaitu :

1. Rp. 95. 500. 000,., Sebagai uang muka
2. Rp. 90. 000. 000,., dan Rp. 10.000.000 sebagai angsuran kedua
3. Rp. 162. 500. 000,., Sebagai sisa pembayaran

¹⁴ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublsih Digital, Yogyakarta, 2023, hlm. 39-40

¹⁵ Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm.4

¹⁶ Nanda Dwi Rizkia, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Widian Media Utama, 2023, hlm. 121

Kemudian apabila tergugat lalai maka tergugat wajib membayar denda Rp. 500.000., bahwa setelah dilaksanakannya perjanjian jual beli sertifikat atas nama penggugat dipegang oleh notaris Rizfitriani Alamsyah, S.H.,

Akan tetapi dalam proses pembuatan perjanjian melangsungkan jual beli hanya tiga ahli waris yang menandatangani pada sesuai dengan surat keterangan ahli waris yang terlibat yaitu sebanyak 4 orang yang diantaranya:

- 1) Nama : Agustina (Istri)
Umur : 70 Tahun
Alamat : Indotama Regency Blok C/38 Curup
- 2) Nama : Renaldy (Anak Kandung)
Pekerjaan : Swasta
Umur : 46 Tahun
Alamat : Pondok Ungu, Bekasi Timur
- 3) Nama : Tommy Tito Irawan (Anak Kandung)
Pekerjaan : Swasta
Umur : 44 Tahun
Alamat : Jln. Nur Arifin No. 39 Curup
- 4) Nama : Maya Sari (Anak Kandung)
Pekerjaan : Swasta
Umur : 39 Tahun
Alamat : Indotama Regency Blok C/38 Curup

Berdasarkan hasil putusan PN Nomor : 30 / PDT.G / 2018 /PN.BGL dinyatakan jelas bahwa turut tergugat harus lah mengembalikan sertifikat hak milik penggugat sesuai dengan posita penggugat dengan pertimbangan Hakim bahwa dari keterangan saksi ternyata sertifikat masih dalam pengawasan turut tergugat maka demikian turut tergugat harus mengembalikan sertifikat tersebut kepada penggugat dikarenakan memang tergugatlah yang dinyatakan wanprestasi.

Tugas notaris adalah untuk mengatur secara tertulis dan autentik sesuai dengan aturan yang mengaturnya mengenai hubungan hukum antara para pihak yang telah melakukan perjanjian dan secara mufakat bersedia untuk menggunakan jasa notaris, artinya dalam hal ini memberikan kepastian hukum dan menjadi alat bukti yang sempurna terhadap perjanjian yang telah disepakati para pihak.¹⁷

Dalam pokok perkara ini penulis menggaris bawahi turut tergugat atau seorang notaris yang ikut berperan dalam pembuatan akta perjanjian jual beli atas sebidang tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 tidaklah tuntas dalam membuat isi perjanjian yang menjadikan perjanjian tersebut kurang jelas kepastian hukumnya. Karena tidak ada keterangan lisan apalagi tertulis dalam perjanjian bahwa apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi maka status objek perjanjian akan ditahan oleh turut tergugat atau notaris Rizfitriani Alamsyah dan harus menunggu putusan pengadilan, hal ini lah yang menjadikan posisi notaris sebagai turut tergugat dikarenakan penggugat menganggap bahwa turut turut ikut melanggar pada sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.

2. Kepastian Hukum Pada Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Sebidang Tanah Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023

Mengacu pada pokok perkara diatas sebelum melayangkan gugatannya penggugat dan kuasa hukumnya telah meminta itikad baik kepada tergugat untuk melaksanakan sisa

¹⁷ Agus Santoso, *Hukum moral dan keadilan*, Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm.48.

pembayaran. Maka dari itu pihak penggugat menarik diri dari perjanjian jual beli dan jual beli dan menyatakan transaksi jual beli dibatalkan. Kemudian penggugat meminta kepada turut tergugat untuk mengembalikan sertifikat akan tetapi Notaris Rizfitriani Alamsyah, S.H., menolak dengan alasan akan menyerahkannya apabila sudah ada keputusan dari Pengadilan. Dan pada positanya penggugat menyatakan bahwa tergugat serta pihak turut tergugat telah melakukan wanprestasi yang membuat kerugian materiil maupun immateril.

Akan tetapi dalam eksepsinya tergugat menyatakan bahwa posita gugatan penggugat adalah *Obscur Libel* karena menurut tergugat bertentangan antara posita dan petitum. Bahwa tidak ada satupun petitum agar tergugat memenuhi prestasinya. Dan tergugat menyatakan bahwa surat gugatan penggugat kurang para pihak, pada surat gugatan hanya Agustina yang bertindak sendiri akan tetapi ketiga anaknya tidak disertakan. Meskipun telah dilaksanakan prosedur konvensi dan rekonvensi tergugat dan turut tergugat tidak mampu membuktikan kebenaran yang terjadi. Hakim pengadilan Negeri Bengkulu menimbang dalam pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan 4 syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dinyatakan sah nya perjanjian. Bahwa lebih lanjutnya Hakim menimbang karena persyaratan ini bersifat harus dipenuhi dimana apabila salah satu persyaratan tersebut ada yang dilanggar baik dalam tahap sebelum perjanjian/pra *Contractuul* atau sesudah/post *contractuul*, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak dapat menjadi dasar hukum bagi mereka yang telah mengikatkan diri tunduk pada perjanjian tersebut. Hal ini diperkuat dengan pendapat ahli, pembatalan menurut Hasanudin Rahman “pembatalan sebagai salah satu sebab hapusnya perikatan adalah apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengajukan atau menuntut pembatalan atas perjanjian yang telah dibuatnya, pembatalan mana diakibatkan karena kekurangan syarat subjektif dari perjanjian dimaksud”.¹⁸

Dari pokok perkara diatas Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu menimbang dan menerima seluruh posita penggugat dan mengabulkan sehingga putusan Hakim menyatakan penggugat menang dan mengadili tergugat serta turut tergugat. ini diperkuat karena memang pihak tergugatlah yang tidak menjalankan kewajibannya atau melampaui batas pembayaran yang telah disepakati. Berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan keadaan atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.¹⁹ Pada implementasinya pihak tergugat tidak kunjung membayar sisa pembayaran yang telah ditentukan dan hal ini dapat dilihat dari proses sidang yang panjang dimana register perkara terdaftar pada tahun 2018 dan hasil putusan terbit pada awal tahun 2019 yang mana seorang Hakim tidak mungkin keliru dalam menimbang suatu perkara. Sehingga dapat dilihat bahwa pihak tergugatlah yang lalai dalam pembayaran. Sehingga pada putusan akhir Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu mengadili pihak tergugat serta turut tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat. Akibat pertama dari pembatalan akta jual beli adalah kembalinya status hukum tanah tersebut kepada pemilik sebelumnya, yaitu penjual. Dengan kata lain, meskipun pembeli telah membayar sejumlah uang dan memiliki dokumen-dokumen terkait jual beli, hak kepemilikan atas tanah yang dibeli tidak dapat beralih kepada pembeli. Tanah tersebut kembali menjadi milik penjual

¹⁸ Nursyamsi Ihsan, dkk, *Hukum perjanjian dan Bisnis*, CV. Azka Pustaka, Sumatera Barat, 2022, hlm. 22

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum perdata pasal 1266

sesuai dengan kondisi hukum tanah tersebut sebelum dilakukan transaksi. Pembeli, meskipun sudah melakukan pembayaran dan memiliki sertifikat tanah atas namanya, akan kehilangan hak atas tanah tersebut jika pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tersebut.²⁰

Permasalahan ini tidak hanya selesai pada putusan Pengadilan Negeri Bengkulu saja akan tetapi berlanjut pada Peradilan Tinggi. Yang pada putusannya Hakim menimbang bahwa Putusan PN Nomor : 30 / PDT.G / 2018 /PN.BGL dibatalkan. Ini menimbulkan sebuah pertanyaan atas adanya ketidak harmonisan antara Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang berbeda. Dalam pokok perkaranya Hakim mengadili bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*). Pada pertimbangan hukumnya Hakim pengadilan tinggi menimbang bahwa eksepsi tergugat dapat dikabulkan karena adanya pada akta perjanjian untuk melangsungkan jual beli terlibat anak-anak tergugat yang tidak ikut menandatangani dan pada peradilan sebelumnya menjadi dasar yang membuat pihak tergugat enggan membayar sisa pembayaran apabila seluruh ahli waris belum menandatangani akta perjanjian yang menunjukkan pihak ahli waris. Dan dalam pokok perkaranya Hakim mengadili sendiri menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*). Selain itu Hakim mempertimbangkan bahwa surat gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan sudah seharusnya ditolak.

Untuk memastikan kepastian hukum yang jelas maka pihak tergugat melakukan upaya hukum yang luar biasa kepada Mahkamah Agung dengan menyatakan bukti baru disertakan akan tetapi ditolak dengan pertimbangan hukum bukti baru atau *Novum* yang tidak dapat diterima. Dan tidak menyatakan untuk sertifikat beralih kepada tergugat dan sepenuhnya ditolak namun sebagian eksepsinya dikabulkan. Sehingga peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan dan tidak relevan dengan ketentuan Pasal 67 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Sehingga penulis bisa ditarik kesimpulan bahwa putusan pengikatan perjanjian jual beli pada perkara ini tidak ada konsistensi yang menyeluruh pada setiap tingkatannya.

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Pada era modern seperti saat ini proses jual beli tidak serta merta hanya pertukaran alat transaksi dan objek transaksi saja. Indonesia sebagai negara Hukum memiliki regulasi yang mengatur dan melindungi proses transaksi jual beli serta memberikan kewenangan terhadap notaris yang bisa menjadi sarana untuk mengukuhkan atau sah nya proses jual beli, salah satunya proses jual beli pada sebidang tanah. Untuk memiliki kekuatan hukum yang tetap dan kuat maka proses transaksi jual beli kerap dilakukan dihadapan para notaris baik secara tunai maupun diangsur agar proses peralihannya sah dimata hukum.

Dari perkara pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam pada putusan Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan terjadi karena adanya pihak pembeli telah lalai dalam melakukan pembayaran sesuai dengan waktu kesepakatan yang telah ditulis dalam isi perjanjian. Oleh karena itu pihak penjual merasa dirugikan secara materil dan non materil. Pada prosesnya terdapat kelalaian prosedur pada penandatanganan persetujuan ahli waris yang tidak selesai yang memicu wanprestasi pihak pembeli enggan membayar sebelum terlaksananya tanda tangan seluruh ahli waris dan ini berlangsung pada tenggat tempo yang seharusnya selesai pembayaran. Kemudian peran notaris sebagai pejabat berwenang yang

²⁰ Elvan Agustin, dkk, *Jurnal Hukum, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Pekanbaru, 2025, hlm. 158

bertugas sebagai pihak ketiga dalam pembuatan akta perjanjian tidak jelas secara isi dan cenderung melakukan tindakan yang tidak terdapat dalam klausul akta perjanjian tersebut. Bahwa tidak terdapat isi yang menjelaskan bahwa objek perjanjian akan tetap berada ditangan notaris apabila ada pihak yang wanprestasi. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa implikasi atau akibat hukum yang diterima adalah notaris Rizfitriani Alamsyah, S.H., menjadi pihak turut tergugat dan diperintahkan Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu untuk menyerahkan objek perjanjian tersebut. Kemudian untuk tingkat Pengadilan Tinggi eksepsi tergugat diterima dan putusan PN Nomor : 30 / PDT.G / 2018 /PN.BGL dibatalkan ini tidak menghilangkan kewajiban notaris untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat karena pada putusan akhir dari Mahkamah Agung Nomor 959 PK/Pdt/2023 menolak peninjauan kembali atas bukti baru yang disertakan oleh tergugat yang tidak relevan dan tidak dapat dibenarkan.

2. SARAN

Notaris dalam menjalankan tugasnya terutama dalam pembuatan akta perjanjian dalam klausulnya haruslah berfokus terhadap kemakmuran kedua belah pihak yang mana dalam hal ini adalah antara penjual dan pembeli untuk objek perjanjian pada sebidang tanah agar tidak ada pihak yang dirugikan. Kemudian dalam prosedur penandatanganan persetujuan ahli waris seharusnya notaris memiliki solusi yang efektif agar pada prosesnya tetap berjalan seperti seharusnya. Kemudian seharusnya sebagai pejabat yang berwenang notaris tidak boleh melakukan perbuatan yang memang tidak ada dalam klausul perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Untuk pihak tergugat dalam proses transaksi jual beli yang telah dibuatkan akta perjanjiannya seharusnya sudah sepakat dan memahami isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya untuk menghindari wanprestasi dan batalnya perjanjian yang dapat merugikan pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A. Rahim, *Dasar-dasar Hukum Perjanjian*, Humanities Jenius, Makassar, 2022, hlm.104
Agus Santoso, *Hukum moral dan keadilan*, Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm.48
Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm.4
Arie Prawira Sholeh, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, ebooks, 2021
Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Perikatan (Van Verbintenissen)
Djumkasih/Rachmi Sulistyarini dkk, *Buku Ajar Hukum Perdata*, UB Press, Malang, 2022, hlm. 125
Elvan Agustin, dkk, *Jurnal Hukum, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Pekanbaru, 2025, hlm. 158
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.1
Muskibah, *Hukum Perjanjian Hukum di Indonesia*, Deepublish Digital, Yogyakarta, 2002 hlm.06
Nanda Dwi Rizkia, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Widian Media Utama, 2023, hlm. 121
Nursyamsi Ihsan, dkk, *Hukum perjanjian dan Bisnis*, CV. Azka Pustaka, Sumatera Barat, 2022, hlm. 22

- Oemar Moechtar, *Hukum Kenotariatan (Teknik pembuatan Akta Notaris dan PPAT)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 13
- Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublsih Digital, Yogyakarta, 2023, hlm. 39-40
- Sri Hajati, dkk *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, hlm.1
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2006, hlm.1
- Sufiarna, dkk, *Hukum Perdata (Asas-asas dan perkembangannya)* PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 118
- Undang-Undang Nomor tahun 2014 Tentang Perkebunan
- Yudha pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-perundangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009, hlm. 2