



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DAN KUASA MENJUAL TANAH SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI

Nasya Agustyna Rahmaesa, Winanto Wiryomartani
Universitas Indonesia

ABSTRAK

Adanya kondisi dimana calon pembeli yang telah memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual sebagai dasar untuk melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT namun tidak dapat terlaksana karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh calon penjual dan PPAT. Pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah kedudukan pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah ditinjau dari peraturan perundang-undangan terkait dan perlindungan hukum bagi pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif atau penelitian kepustakaan dengan tipe penelitian preskriptif dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen atau bahan pustaka menggunakan teknik analisis data kualitatif. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual sebagai suatu akta otentik dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Setiap subjek hukum berhak melakukan suatu perbuatan hukum menurut kecakapan dan kewenangan yang dimilikinya. Timbulnya suatu hubungan hukum sebagai akibat dari adanya perbuatan hukum itu. Salah satunya perbuatan hukum yang sering dilakukan merupakan jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) memberikan pengertian jual beli yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut terlihat bahwa jual beli menciptakan hubungan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli secara timbal balik.

Jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli salah satunya mensyaratkan adanya akta PPAT untuk keperluan pendaftarannya.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT (untuk selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan PPAT). Fungsi akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.² Dalam kaitannya dengan jual beli maka akta PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli tersebut yang dinyatakan dalam akta jual beli (AJB).

Perbuatan hukum jual beli tanah dibuktikan dengan AJB yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan agar terpenuhinya asas publisitas dalam pendaftaran tanah. Pencatatan pemindahan hak tersebut pada buku-buku tanah haknya, tidak hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya, akan tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.³ Peralihan hak atas tanah baru terjadi ketika dilakukannya pendaftaran (balik nama) ke kantor pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dengan tujuan bahwa adanya pengaturan lebih lanjut dalam PP Pendaftaran Tanah tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam kondisi yang terjadi masyarakat, ketika pihak penjual dan pembeli akan melaksanakan perbuatan hukum dengan jual beli tanah tidak selalu membuat AJB secara langsung di hadapan PPAT. Banyak faktor-faktor yang mendasarinya seperti pembayaran harga jual beli belum dapat dipenuhi secara tunai oleh pembeli, maupun ketika pembayaran harga jual beli telah dipenuhi secara tunai oleh pembeli namun terdapat keadaan tertentu sehingga AJB belum dapat dibuat, seperti sertifikat masih dalam proses pemecahan, tanah dan bangunan masih dalam tahap penyelesaian, maupun hal-hal lainnya. Belum terpenuhinya syarat pada jual beli tersebut memungkinkan adanya suatu perjanjian yang berfungsi sebagai bukti untuk mengikat kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya* (Penerbit Universitas Trisakti 2016) 515.

³ *Ibid.*, 331.

pembeli. Perjanjian ini dapat disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Pengikatan Jual Beli (PJB).

PPJB sebagai suatu perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara diantaranya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. PPJB termasuk kedalam perjanjian tidak bernama karena tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara sehingga tunduk pada asas-asas umum perjanjian.⁴ PPJB timbul dari sifat Buku III KUHPerdara yang mempunyai sistem terbuka dimana memberikan kebebasan secara leluasa kepada setiap subjek hukum untuk mengadakan perjanjian mengenai apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu, buku III KUHPerdara menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana asas tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara.

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai suatu perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau oleh para pihak sebelum dapat dilaksanakannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.⁵ Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebagai pengikatan sementara karena masih ada unsur-unsur yang perlu dipenuhi terlebih dahulu oleh para pihak sampai dapat dilaksanakannya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli yang dilakukan dengan proses pembuatan serta penandatanganan AJB di hadapan PPAT.

PPJB dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas yang mana keduanya secara prinsip memiliki latar belakang yang berbeda yaitu terkait pemenuhan pembayarannya secara lunas atau tidaknya harga jual beli. Akan tetapi, kedua akta PPJB tersebut bersifat mengikat baik bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli serta bagi para ahli waris atau penerima hak yang meninggal dunia.⁶ Pada setiap pembuatan PPJB dalam bentuk PPJB lunas harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli, sehingga apabila semua persyaratan telah terpenuhi maka tanpa perlunya kehadiran penjual sudah terwakili dengan diberikannya kuasa untuk menjual kepada pembeli.⁷ Kuasa untuk menjual tersebut diberikan karena biasanya dalam PPJB lunas mengenai janji-janji terhadap syarat-syarat jual beli dihadapan PPAT telah terpenuhi, akan tetapi ada kemungkinan bahwa penjualnya tidak dapat hadir untuk memenuhi kewajibannya pada saat penandatanganan akta jual beli.

PPJB lunas yang diikuti dengan Kuasa menjual dapat dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Notaris memberikan pelayanan jasa dalam pembuatan akta autentik yang berfungsi sebagai suatu

⁴ Supriyadi, 'Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan', *Jurnal Arena Hukum Universitas Brawijaya* (2016) 6.

⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Di Bidang Hukum Perdata* (PT Citra Aditya Bakti 2007) 270.

⁶ Leny Kurniawati, 'Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah' (2018) *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 7.

⁷ *Ibid.*, 9.

alat bukti tertulis. Melalui akta yang dibuatnya, dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai perbuatan hukum yang dilakukan.

Pada proses pelaksanaan jual beli walaupun calon pembeli telah memiliki dasar PPJB dan akta kuasa menjual namun tetap dapat terjadi permasalahan ketika salah satu pihak ada yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian bahkan melakukan perbuatan yang dengan nyata melanggar perjanjian sehingga menimbulkan kerugian. Sebagai salah satu contohnya terdapat pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 751/Pdt.G/2018/PNMdn *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 68/Pdt/2020/PTMDN, mulanya JP (Penggugat/Terbanding) selaku calon pembeli melaksanakan kesepakatan jual beli tanah dengan MN (Tergugat I/Pembanding) dan dengan CS (Tergugat II/Pembanding yang merupakan suami dari MN selaku calon penjual atas tanah dan bangunan seluas 68 m² dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 639/Helvetia tercatat atas nama MN yang telah dibayar secara lunas sebesar Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 244 dan Akta kuasa Nomor 245 pada tanggal 19 September 2017 di hadapan Notaris MDB yang merupakan Notaris di Medan. Namun, karena objek jual belinya masih dalam proses penyelesaian maka belum dapat dilaksanakan pembuatan AJB. Hingga pertengahan Mei 2018, CS menghubungi JP untuk segera melakukan pemindahan hak (balik nama) sertifikat ke atas nama JP dan menyampaikan atas SHGB No. 639 tersebut harus dilakukan cek bersih terlebih dahulu kemudian CS memberikan rekomendasi Notaris/PPAT ET yang berkedudukan di wilayah Deli Serdang.

Pada Selasa tanggal 22 Mei 2018, JP diwakili orang kepercayaannya bernama J bersama dengan CS menyerahkan SHGB No. 639 tersebut untuk dilakukan cek bersih karena pada tanggal 28 Mei 2018 akan dilakukan penandatanganan AJB. Namun, pada tanggal 26 Mei 2018 JP menghubungi kantor Notaris/PPAT ET untuk menanyakan tentang apakah cek bersih tersebut Notaris/PPAT ET menyampaikan bahwa tanggal 25 Mei 2018 telah dilaksanakan pembuatan AJB oleh MN dan CS. Kemudian JP meminta agar sertifikatnya dikembalikan dengan memperlihatkan bukti tanda terima nya akan tetapi pihak Notaris/PPAT ET tidak bersedia untuk menyerahkan sertifikat tersebut dengan dasar bahwa dalam bukti tanda terima tercatat atas nama CS bukan atas nama J. Sehingga pada awal bulan Juli tahun 2018 maka JP meminta bantuan Notaris MDB untuk memblokir SHGB No. 639 tersebut yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini akan menganalisis bagaimana kedudukan pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah ditinjau dari peraturan terkait dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber penelitiannya. Penelitian ini berdasarkan bentuknya menggunakan tipe penelitian preskriptif yaitu

bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada.⁸ Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan suatu data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁹ Sehingga pada penelitian ini data menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka yang dilakukan terhadap sumber data sekunder. Kemudian dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

Kedudukan Pembeli Yang Memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait

Dalam PPJB lunas karena harga atas objek jual belinya telah dilunasi, maka biasanya diikuti dengan pemberian kuasa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1792 KUHPerduta. Pembeli dapat diberikan kuasa untuk dapat melaksanakan jual belinya sendiri baik dalam hal ini mewakili calon penjual maupun terhadap dirinya sendiri selaku calon pembeli di hadapan pejabat yang berwenang. Selain dari pemberian kuasa tersebut, biasanya calon penjual memberikan pula kewenangan kepada calon pembeli agar dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah hak tersebut selama belum dilaksanakan jual beli di hadapan pejabat yang dimaksud.¹⁰

Mengenai kuasa menjual dalam PPJB tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa, serta tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau pengampunannya ataupun pailitnya pemberi dan atau penerima kuasa seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1813 KUHPerduta.¹¹ Selain itu, kuasa menjual ini bersifat mutlak karena agar dapat menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar harga jual belinya secara lunas tetapi belum dilaksanakan balik nama karena satu dan lain hal adanya syarat-syarat yang belum dipenuhi.¹² Klausul pemberian kuasa tersebut dapat dicantumkan satu kesatuan dalam akta PPJB lunas, ataupun dapat dibuat secara terpisah secara tersendiri dalam bentuk akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris.

PPJB dan kuasa menjual merupakan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris). Pengertian akta autentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerduta menyatakan ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh

⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. (Sinar Grafika 2002) 9.

⁹ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Rajawali Pers 2019) 35.

¹⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, 270.

¹¹ Pieter E Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2017) 23.

¹² Irma Devita, 'Kuasa Menjual Rumah' (2015) <<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/>> diakses 18 Mei 2022

undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Akta itu apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah cukup dan hakim dalam hal ini tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian selain yang disamping itu.¹³ Oleh karena itu, PPJB dan kuasa menjual sebagai akta autentik memberikan perlindungan sebagai alat bukti yang kuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli sebagai pengikatan sementara yang dilakukan para pihak tersebut.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan bersifat *obligatoir*, yaitu baru menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik tetapi belum memindahkan hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Sedangkan dalam hal ini Kuasa menjual sebagai perjanjian bantuan bersifat *accessoir* karena mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan tidak dapat berdiri sendiri. PPJB dan Kuasa menjual dalam hal ini tidak terpisahkan dan saling melengkapi satu sama lain.¹⁴ Sehingga adanya dasar PPJB (perjanjian *obligatoir*) diikuti dengan kuasa menjual (perjanjian *accessoir*) berfungsi untuk menyiapkan para pihak pada tujuan akhirnya yaitu perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan).

Jual beli menganut asas *konsensuil* sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, karena jual beli dianggap sudah tercapai ketika adanya kata sepakat atas barang dan harga sebagai unsur *essensialia* dari jual beli. Akan tetapi, karena perjanjian jual beli merupakan perjanjian kebendaan, sehingga pada suatu perjanjian di bidang kebendaan khususnya mengenai benda tetap ditentukan selain dari adanya kata sepakat juga perjanjian tersebut harus diformulasikan dalam akta yang dibuat di hadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan hukum berdasarkan akta pada register umum.¹⁵

Supaya jual beli tanah sah maka harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal dalam jual beli. Syarat materiil diantaranya pembeli berhak memperoleh tanah yang bersangkutan, penjual berhak memperoleh tanah yang bersangkutan, dan tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.¹⁶ Sedangkan syarat formal yaitu dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan (balik nama) ke kantor pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam PP Pendaftaran Tanah.

Pengaturan hukum tanah nasional mengadopsi ketentuan hukum adat mengingat Pasal 5 UUPA, dalam jual beli menghendaki adanya pemenuhan asas tunai, riil, dan terang.¹⁷ Dengan dilaksanakannya pembuatan AJB di hadapan PPAT maka pada saat itu juga ketentuan tunai, riil, dan terang terpenuhi karena penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pelunasan pembayaran oleh pembeli terhadap objek jual beli kemudian kehendak atau niat yang diucapkan oleh para pihak diikuti dengan

¹³ G. H. S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga 1996) 60.

¹⁴ Dheandy Dwisaptono, Enny Koeswarni, dan Suparjo Sujadi, 'Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.DPS' *Jurnal Notary Universitas Indonesia* 16.

¹⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (PT Citra Aditya Bakti 2019) 18.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Sinar Grafika 2017) 78.

¹⁷ *Ibid.*, 76.

perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli dengan datang menghadap ke PPAT untuk membuat AJB.¹⁸

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, bagian perdata umum pada angka 7, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Adanya dasar SEMA tersebut hanya menjelaskan pada dasarnya peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan adanya PPJB apabila pembeli sudah membayar lunas harganya serta telah menguasai objek jual beli dengan itikad baik.

Pada kasus ini, para pihak membuat PPJB lunas karena mengenai harga jual belinya telah dibayar secara lunas pada tanggal 19 September 2017 oleh JP kepada CS (suami MN) melalui transfer senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagai bukti setor pembayaran yang sah. Dengan dibuatnya Akta PJB No. 244 dan Akta Kuasa No. 245 tersebut maka MN dan CS selaku calon penjual memberi kuasa kepada JP selaku calon pembeli untuk dapat melaksanakan hak-haknya dan sebaliknya untuk melaksanakan kewajiban dari MN dan CS selaku penjual (pemberi kuasa) kepada JP selaku pembeli (penerima kuasa) atas tanah dan bangunan dengan SHGB No. 639. Jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan penyerahan secara yuridis dengan pembuatan AJB. Namun, telah dilakukan penyerahan secara nyata atas objek jual beli oleh MN dan CS serta SHGB No. 639 telah berada di tangan JP untuk digunakan dalam rangka melakukan cek bersih sertifikat dan balik nama sertifikat ke atas nama JP yang merupakan calon pembeli dengan meminta bantuan Notaris/PPAT ET.

Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan dengan adanya Akta PJB No. 244 serta bukti pembayaran JP kepada CS sejumlah Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang diikuti dengan adanya Akta Kuasa No. 245 dapat diketahui kegiatan serta maksud dan tujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah SHGB No. 639 tersebut dilanjutkan dengan adanya lalu lintas uang dari JP kepada CS melalui transfer serta adanya pemberian kuasa dari MN dan CS kepada JP untuk bertindak seolah-olah pemilik atas tanah SHGB No. 639. Dalam hal ini hubungan hukum diantara para pihak menunjukkan benar bahwa hubungan antara JP dan MN serta CS adalah untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah SHGB No. 639 seperti yang di dalilkan oleh JP dalam gugatannya. Sehingga, dalam amar putusannya menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli No. 244 dan Akta Kuasa No. 245 yang dibuat pada tanggal 19 September 2017 dihadapan Notaris MDB.

Kedudukan JP selaku calon pembeli dalam PPJB dan Kuasa menjual dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 244 dan Akta Menjual No. 245 yang dibuat dihadapan Notaris MDB telah memenuhi syarat materiil sah nya jual beli. Akan tetapi, tidak memenuhi syarat formalnya yaitu dinyatakan dalam akta PPAT dan didaftarkan (balik nama) ke Kantor Pertanahan sehingga belum mengalihkan hak atas tanah SHGB No. 639 tersebut. Akan tetapi, adanya akta-akta tersebut menjadi alat bukti yang kuat sebagai akta autentik menjadi

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Kencana 2011) 364.

pengikatan sementara dalam jual beli yang membuktikan komitmen para pihak dalam pelaksanaan jual belinya untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi JP selaku calon pembeli.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Philipus M. Hadjon memberikan pendapat mengenai 2 (dua) macam perlindungan hukum bagi masyarakat, diantaranya perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.¹⁹ Mengenai perlindungan hukum preventif, dalam pelaksanaan jual beli tanah dapat dibuat PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk pengikatan sementara, apabila diantara para pihak masih ada syarat-syarat yang belum dipenuhi untuk dapat melaksanakan AJB di hadapan PPAT seperti yang telah diuraikan sebelumnya.

Sedangkan mengenai perlindungan hukum, karena dalam pelaksanaan jual beli tanah dapat terjadi sengketa diantara para pihak karena salah satu pihak melanggar hak-hak dari pihak lainnya sehingga hak-haknya pihak yang dilanggar harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam kasus ini, karena perbuatan MN dan CS selaku calon penjual serta Notaris/PPAT ET maka JP selaku calon pembeli hak-haknya dilanggar sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya karena telah memiliki dasar Akta PJB No. 244 dan Akta Kuasa Menjual No. 245 tersebut.

Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa karena JP merasa dirugikan atas permintaan kembali SHGB No. 639 dari Notaris/PPAT ET akan tetapi SHGB tersebut tidak kunjung diberikan oleh Notaris/PPAT ET, MN, dan CS merupakan hal yang patut dan cukup berdasar. Kemudian adanya perbuatan balik nama kepada pihak lain dan bukan JP adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Maka, Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan MN, CS, dan Notaris/PPAT ET merupakan perbuatan melawan hukum.

Adapun atas perbuatan MN, CS dan Notaris/PPAT ET memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain wajib orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur diantaranya adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.²⁰

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa setiap pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu itikad baik ketika mengadakan perjanjian dan itikad baik ketika melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya

¹⁹ *Ibid.*, 276.

²⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (PT Citra Aditya Bakti 2017) 10.

perjanjian tersebut. Kaitannya apakah suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak terlihat dari perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut.²¹ Pelaksanaan perjanjian merupakan perbuatan melaksanakan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh para pihak sehingga tercapainya tujuan mereka.²²

Pada kasus ini JP telah beritikad baik dengan melaksanakan kewajiban selaku calon pembeli dimana telah melunasi harga jual beli atas objek tanah SHGB No. 639 tersebut. Pembayaran merupakan salah satu cara untuk hapusnya perikatan menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPerdata. Pembayaran maksudnya yaitu setiap pemenuhan perjanjian yang dilaksanakan secara sukarela. Bahwa dalam arti yang sangat luas ini tidak hanya pihak pembeli yang membayar uang harga pembelian akan tetapi juga pihak penjual pun dikatakan membayar apabila telah menyerahkan atau *melever* barang yang dijualnya.²³ Oleh karena itu, JP berhak untuk menuntut prestasinya yaitu penyerahan atas SHGB No. 639 tersebut yang seharusnya dilaksanakan dengan pembuatan AJB di hadapan Notaris/PPAT ET dan didaftarkan sehingga dapat beralih ke atas nama JP selaku pemegang hak yang baru.

Adanya itikad buruk dari MN dan CS selaku calon penjual yang tidak melaksanakan kewajibannya seperti telah dijanjikan dengan melaksanakan AJB dengan pihak lain menyebabkan kerugian kepada JP karena Akta PJB No. 244 dan Akta Kuasa Menjual No. 245 tersebut dan telah melanggar hak-haknya JP untuk dapat melaksanakan AJB di hadapan Notaris/PPAT ET. Karena pada dasarnya Akta Kuasa Menjual No. 245 tersebut telah memberikan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan dengan SHGB No. 639 kepada JP sebagai penerima kuasa untuk dapat melaksanakan hak-haknya sebagai pembeli dan sebaliknya untuk melaksanakan kewajiban MN dan CS sebagai pemberi kuasa kepada JP sebagai penerima kuasa.

Notaris/PPAT ET pun seharusnya melaksanakan kewajibannya sebagai PPAT, karena PPAT bertanggung jawab secara pribadi dengan adanya kerugian pihak yang berkepentingan karena kelalaiannya dalam pembuatan akta yang menjadi kewenangannya. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi dalam perbuatan hukum jual beli tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Dalam kasus ini Notaris/PPAT ET mengetahui telah adanya penyerahan sertifikat dari JP selaku calon pembeli yang diwakili oleh J serta CS dan menerima penyerahan SHGB No. 639 tersebut karena dibuktikan dengan SHGB No. 639 yang berada di Notaris/PPAT ET akan tetapi kemudian Notaris/PPAT ET membantu MN dan CS selaku calon penjual untuk melaksanakan jual beli dengan pihak lain.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT (untuk selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan PPAT) menjelaskan bahwa PPAT memiliki tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti

²¹ H. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* (PT Alumni 2006) 249.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (PT Citra Aditya Bakti:2019) 307.

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (PT Intermedia 2002) 64.

telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT mengkonstantir apa yang diterangkan dan dinyatakan sesuai dengan kehendak yang selanjutnya dituangkan ke dalam suatu akta autentik agar dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. PPAT juga mengesahkan perbuatan hukum diantara para pihak maksudnya mengesahkan tandatangan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu dan menjamin kepastian tanggal dari akta tersebut. Berdasarkan hal tersebut Notaris/PPAT ET selaku pejabat yang berwenang seharusnya PPAT menjalankan jabatannya secara profesional dan berintegritas serta mematuhi peraturan jabatan dan kode etik profesi yang menjadi panduan bagi PPAT.

Akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu timbulnya kerugian maka atas kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan hukum untuk mengganti kerugian tersebut. KUHPerdara mengatur mengenai kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum terdapat 2 (dua) pendekatan yaitu ganti rugi umum dan ganti rugi khusus. Pada ganti rugi umum merupakan ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus baik pada kasus-kasus wanprestasi perjanjian maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya termasuk perbuatan melawan hukum. Ketentuan ganti rugi umum ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu digunakan istilah biaya, rugi, dan bunga. Selanjutnya ganti rugi khusus merupakan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.²⁴

Kerugian yang timbul akibat kesalahan dalam kasus ini JP sebagai calon pembeli kehilangan hak-haknya selaku calon pembeli untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah SHGB No. 639 tersebut. MN dan CS selaku calon penjual dan Notaris/PPAT ET selaku PPAT bertanggungjawab untuk mengganti kerugian tersebut karena terbukti memenuhi unsur-unsur PMH. Pada amar putusannya, Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama memerintahkan MN,CS, dan Notaris/PPAT ET yang memegang dan menguasai sertifikat HGB No. 639 untuk menyerahkan kepada JP. Dalam hal ini Notaris/PPAT ET pun sebagai pihak yang membuat akta jual beli sehingga merugikan pembeli dihukum untuk membayar uang Dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan tersebut berkekuatan hukum tetap. Terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tingkat Banding.

Perlindungan hukum terhadap JP selaku calon pembeli dengan adanya Akta PJB No. 244 dan Akta Kuasa No.245 sebagai alat bukti autentik menjadi dasar yang kuat telah dilaksanakannya kesepakatan jual beli tersebut sebagai suatu pengikatan sementara sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yaitu perjanjian jual belinya. Sebagai pihak yang dilanggar hak-haknya serta mengalami kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut JP selaku calon pembeli berhak mendapatkan ganti rugi dari MN dan CS selaku penjual dan Notaris/PPAT ET yang dibebankan hukum untuk mengganti atas kerugian tersebut.

²⁴ Fuady, Munir, *Op. Cit*, Hlm. 136

PENUTUP

Kesimpulan

Kedudukan pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah ditinjau dari peraturan perundang-undangan terkait yaitu belum memindahkan hak milik atas tanah dalam perbuatan hukum jual beli karena sebagai suatu perjanjian kebendaan mensyaratkan adanya penyerahan (*levering*) yang dibuat dalam bentuk akta dan didaftarkan pemindahan haknya (balik nama) ke kantor pertanahan. Akan tetapi, dengan adanya akta tersebut merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai suatu pengikatan sementara sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi calon pembeli.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang memiliki perjanjian pengikatan jual beli lunas dan kuasa menjual dalam jual beli tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum yaitu dengan adanya akta tersebut menjadi dasar yang kuat telah dilaksanakannya kesepakatan jual beli maka calon pembeli yang dilanggar hak-haknya berhak mendapat perlindungan hukum berupa penggantian kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut.

Saran

Masyarakat yang hendak melakukan suatu perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah salah satunya melalui jual beli sebaiknya membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang dilakukan di hadapan Notaris selaku pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik agar para pihak mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas perbuatan hukum yang dilaksanakan.

PPAT seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian terkait kewenangannya dalam pembuatan akta autentik dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli terutama mengenai kebenaran dari keterangan yang dikemukakan para pihak yang datang kepada PPAT. Dalam hal keterangan yang disampaikan tersebut bertentangan dengan hukum demikian PPAT haruslah menolak untuk membuat akta yang diminta para pihak karena akta PPAT merupakan alat bukti yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dalam peralihan hak atas tanah.

DAFTAR BACAAN

Peraturan Perundang-Undangan

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 Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Di Bidang Hukum Perdata* (PT Citra Aditya Bakti 2007).

_____, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (PT Citra Aditya Bakti 2019).

Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (PT Citra Aditya Bakti 2017).

HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (PT Rajagrafindo Persada 2014).

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya* (Penerbit Universitas Trisakti 2016).

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (PT Citra Aditya Bakti:2019).

Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Kencana 2011).

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* (PT Alumni 2006).

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, (PT Intermedia 2002).

_____, *Aneka Perjanjian* (PT Citra Aditya Bakti: 2014).

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Sinar Grafika 2017)

78.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Sinar Grafika 2002) 9.

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Rajawali Pers 2019) 35.

Jurnal

Dwisaptono, Dheandy, Koeswarni, Enny dan Sujadi, Suparjo, 'Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.DPS' *Jurnal Notary Universitas Indonesia* 16.

Kurniawati, Leny, 'Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah' (2018) *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 7.

Latumeten, Pieter E, 'Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila', *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2017) 23.

Supriyadi, 'Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan', *Jurnal Arena Hukum Universitas Brawijaya* (2016) 6.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 751/Pdt.G/2018/PNMdn

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 68/Pdt/2020/PTMDN

Internet

Devita, Irma, 'Kuasa Menjual Rumah' (2015) <<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/>> diakses 18 Mei 2022