

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

La Rizky Al Muhammad
Universitas Islam Indonesia
larizkyalmuhammad07@gmail.com

Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.¹ Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.²

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.³

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian *konsensuil*, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli sehubungan dengan unsur-unsur dasar (*essentialia*) mengenai barang dan harga, barang disini termasuk barang tak bergerak. Ketentuan Pasal 1458 KUHPPerdata yang merupakan gambaran dari sifat konsensuil dalam perjanjian jual beli dalam pasal tersebut menyatakan bahwa dimana jual-beli dianggap sudah terjadi diantara kedua belah pihak pada saat mereka telah mencapai kata sepakat terhadap barang dan harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar." Dalam perjanjian jual-beli, pihak penjual menjanjikan akan memindahkan dan menyerahkan hak miliknya atas barang tersebut, kemudian pihak kedua sebagai pembeli akan membayar harga sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) apabila objek dari jual beli tersebut adalah tanah atau bangunan.

PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas

¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm 3

² *Ibid*

³ *Ibid*

satuan rumah susun.⁴ Wewenang hukum yang melekat pada diri PPAT menjadi dasar bagi PPAT untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkaitan dengan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan.⁵

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan PPAT yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Segala ketentuan yang mengatur tentang jenis peralihan, jual beli dan peralihan hak atas tanah, telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyebutkan bahwa: beralihnya suatu hak milik atas tanah, baik itu satuan rumah susun dengan jual-beli, tukar menukar, dengan hibah, serta adanya pemasukan harta kedalam sebuah perusahaan serta jenis perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, terkecuali adanya pemindahan hak disebabkan karena adanya proses lelang terlebih dahulu, dapat didaftarkan apabila bisa di buktikan dengan akta PPAT, karena PPAT lah yang berwenang untuk membuat akta menyangkut pelelangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah diberlakukan.⁶ Dengan demikian jika belum terpenuhinya semua persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang telah diberlakukan, maka pemindahan Hak atas tanah dengan cara dialihkan tidak dapat dilakukan begitu saja.

Di dalam berbagai praktek, sebelum dilakukannya jual beli atas tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak biasanya terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli di hadapan PPAT. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas properti. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁷

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli properti khususnya tanah dan bangunan merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. PPJB sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor Notaris/PPAT.

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 18

⁵ *Ibid*

⁶ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm 29

⁷ *Ibid*

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli propertinya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT.⁸

PPJB dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁹ Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.¹⁰

Pada praktiknya suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli properti (tanah dan bangunan) menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas properti. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli ini mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah misalnya dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Sleman dengan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn antara Stefanus Maria Gunawan sebagai Penggugat I, dan Margellina Vettyanna Iskandar sebagai Penggugat II melawan Halimatus Sa'diyah sebagai Tergugat dan Sri Peny Nugrohowati, SH sebagai Turut Tergugat I dan Eduard Ardyanto. Pada mulanya Bapak Gunawan (penggugat) berniat menjual satu bangunan ruko yang berdiri di atas sebidang tanah dengan nomor SHM 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, luas 1210 M² semula tercatat atas nama Ny. Gunawan Vettyana.¹¹

Tujuan dijualnya sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut yaitu untuk kepentingan berobat Ny. Gunawan Vettyana agar dapat sembuh dari sakit stroke berat

⁸ Andasasmita, Komar, 1981, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Putusan Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn

yang dideritanya sejak tahun 2010. Adapun harga jual tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp 11.000.000.000 (sebelas milyar rupiah). Setelah mengetahui harga tersebut, Tergugat menawar dengan harga sebesar Rp 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) kemudian disepakati oleh Penggugat dan Tergugat diharga tersebut dengan uang muka Tergugat menyanggupinya dan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dihitung sebagai pembayaran tahap pertama.

Setelah ditandatangani PPJB sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH., Tergugat menemui Penggugat dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa Tergugat seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB No 2 tanggal 14 Mei 2018 dengan cara akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) pada pembayaran selanjutnya. Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari Tergugat kepada Penggugat, tetapi janji tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat.

Pada hari yang bersamaan dengan pembayaran uang muka tersebut, Tergugat mengajukan blanko AJB kosong dan meminta cap jempol milik istri Penggugat pada blanko AJB kosong tersebut. Tergugat juga meminta tanda tangan Penggugat pada sebuah kwitansi kosong. Istri Penggugat sendiri pada saat memberikan cap jempol tersebut masih dalam status di bawah pengampuan si suami (Penggugat) yang sebelumnya telah mengajukan permohonan sebagai wali pengampu kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Permohonan Penggugat tersebut kemudian diterima oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan No. 38/Pdt.P/2018/Pn.Yyk tertanggal 30 April 2018.

Penggugat kemudian kaget setelah mengetahui bahwa telah terjadi balik nama sertipikat hak milik dari istri Penggugat kepada Tergugat dengan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama Tergugat dengan AJB Nomor 122/2018 tertanggal 7 Mei 2021 PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH. Padahal sampai dengan batas waktu yang telah dijanjikan oleh pembeli ternyata sisa pembayaran jual beli tanah tersebut belum dibayarkan (dilunasi). Penggugat sendiri tidak pernah menerima sisa pembayaran sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat sebelumnya.

Singkatnya, dalam putusan *a quo*, Majelis Hakim memutuskan membatalkan PPJB sesuai akta notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. Oleh karena pembatalan tersebut maka segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2 (meter persegi) oleh pembeli kepada pihak lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum. Sehingga sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26

September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2 (meter persegi) kembali sebagai milik penjual.¹²

Pada putusan tersebut diketahui bahwa Majelis Hakim juga membatalkan AJB yang dilakukan oleh penjual dan pembeli di hadapan Notaris Sri Peny Nugrohowati, SH. Selain membatalkan PPJB dan AJB tersebut, Majelis Hakim juga mengadili bahwa uang muka yang telah diberikan oleh pembeli kepada penjual tidak dikembalikan kepada pembeli, Majelis Hakim menganggap bahwa uang muka tersebut dijadikan ganti rugi dari pembeli kepada penjual. Sehingga uang muka tersebut menjadi milik penjual dan tidak wajib dikembalikan kepada pembeli.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, Penulis membuat penelitian (jurnal) mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pengikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 271/Pdt.G/2021/Pn.Smn).

A. Pembahasan

Sebelum masuk dalam pembahasan, Penulis terlebih dahulu akan menjelaskan kualifikasi mengenai tergugat dan turut tergugat. Secara umum, kualifikasi mengenai tergugat dan turut tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan tergugat dan turut tergugat adalah turut tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim karena turut tergugat tidak melakukan sesuatu (perbuatan).¹³ Dalam perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan, mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim.¹⁴

PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik yang mencatat apa yang diinginkan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, Sebagai pejabat umum, PPAT mempunyai peran untuk melayani kepentingan masyarakat dalam kaitannya dengan menjalankan profesinya yang selalu berorientasi pada kepentingan masyarakat. PPAT dalam hal ini mewakili negara dalam melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan menghayati keseluruhan martabat jabatannya.¹⁵

PPAT wajib mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari pihak atau para pihak adalah yang sebenarnya. Hal tersebut penting bagi notaris untuk menyakinkan dirinya, bahwa orang yang datang menghadap kepadanya itu benar-benar adalah sama

¹² Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn

¹³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 2.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ *Ibid*

dengan orang yang namanya dicantumkan dalam aktanya itu sebagaimana orang itu juga dikenal dalam masyarakat.¹⁶ Notaris dalam membuat akta wasiat harus memenuhi ketentuan undang-undang sesuai dengan jenis dari akta PPJB tersebut.¹⁷

PPAT dalam pembuatan suatu akta yang kepadanya diberikan kewajiban oleh undang-undang, termasuk pula dalam pembuatan akta wasiat harus mengenal pihak atau para pihak yang menghadapnya untuk kepentingan ini, dapat melakukan dengan melihat identitas dari penghadap atau para penghadap atau meminta keterangan dari orang lain yang dikenalnya.

Sama halnya dengan Notaris, PPAT dalam membuat PPJB apabila mengacu pada ketentuan Pasal 16 UUJN disebutkan bahwa kewajiban Notaris/PPAT yang harus dilakukan dalam menjalankan jabatannya, di antaranya:

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris;
3. Melekatkan surat dan dokuman serta sidik jari menghadap pada minuta akta;
4. Mengeluarkan grosee akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
7. Menjilid akta yang dibuat dalam satu bulan yang memuat tidak lebih dari 50 akta;
8. Membuat daftar danakta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat kepada daftar pusat;
11. Mencatat dalam repertoriun tanggal pengiriman daftar wasiat dalam setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau setempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia;
13. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan
14. Menerima magang calon notaris.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka PPAT dalam membuat akta PPJB harus membuatnya dengan penuh hati-hati dan penuh tanggung jawab. Apabila PPAT lalai dan kurang hati-hati dalam membuat akta dapat mengakibatkan akta tersebut cacat

¹⁶G.H.S. Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm. 179.

¹⁷ Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan ekonomi dan Bisnis kontan, Jakarta, hlm. 160.

hukum, maka perbuatan PPAT tersebut harus dimintai pertanggungjawaban. Sebelum adanya pertanggungjawaban dari PPAT biasanya terdapat akibat hukum pada akta autentik yang dibuat oleh PPAT sehingga atas adanya akibat hukum bagi akta tersebut, PPAT dimintai sebuah pertanggungjawaban. Akibat hukum bagi akta yang memiliki keterangan tidak benar ataupun dapat dikatakan cacat prosedur maka bagi akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.¹⁸

Setelah adanya akibat hukum bagi akta autentik yang dibuat oleh PPAT, maka bagi pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban, namun pihak yang bersangkutan harus mampu membuktikan dalilnya bahwa PPAT yang bersangkutan secara sengaja membuat akta PPJB tersebut demi kepentingan pribadi PPAT, kemudian PPAT terbukti memasukkan keterangan palsu atau pernyataan palsu yang tidak pernah disampaikan oleh para pihak atau salah satu pihak sebelumnya dalam akta PPJB tersebut yang langsung berkaitan dengan minuta akta yang dilekatkan.

Pertanggungjawaban PPAT dibagi menjadi pertanggungjawaban secara perdata, pertanggungjawaban secara administrasi maupun pertanggungjawaban secara pidana. Pertanggungjawaban secara perdata seperti membayar biaya, ganti rugi ataupun bunga. Pertanggungjawaban administrasi seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat maupun pemberhentian tidak hormat. Pertanggungjawaban secara pidana, membayar denda ataupun kurungan maupun penjara. Pertanggungjawaban PPAT ini sesuai dengan tindakan apa yang dilakukan oleh PPAT.

Kesalahan materiil pada akta PPJB merupakan kesalahan materi atau isi. Akta yang pada saat pembuatannya telah sesuai dengan undang-undang dan isi akta tersebut juga telah disepakati oleh para pihak, namun di kemudian hari terdapat adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak. Akibatnya akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian akta autentik dan dalam hal ini notaris tidak dapat disalahkan dikarenakan notaris telah membuat akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Atas dibatalkannya akta PPJB tersebut oleh hakim di pengadilan, dalam hal ini dikarenakan akta tersebut merupakan akta *partij* yang mana kebenaran materiil akta tersebut tidak dapat dibuktikan kebenarannya di dalam persidangan sehingga hakim memutuskan bahwa akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Dalam hal ini PPAT yang membuat akta PPJB tersebut tidak dapat mintai pertanggungjawaban atau tidak dapat dihukum atas kesalahan materiil atau isi akta para pihak. Hal ini didasarkan pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/K/Sip/1973, tanggal 5

¹⁸ Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 369.

¹⁹ *Ibid*

September 1973 bahwa akta autentik yang dibuat notaris sebagai akta para pihak, jika para pihak bersengketa maka notaris tidak bisa dihukum.²⁰

Kebatalan atau batal demi hukum suatu perjanjian terjadi apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yakni “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.²¹ Jadi, apabila perjanjian tersebut objeknya tidak jelas dan bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum atau kesusilaan, perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.²²

Pembatalan perjanjian sangat terkait dengan pihak yang melakukan perjanjian, dalam arti apabila pihak yang melakukan perjanjian tersebut tidak cakap menurut hukum, baik karena belum cukup umur (belum dewasa) atau karena di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.²³ Permintaan pembatalan tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak cakap tersebut apakah diwakili oleh wali atau pengampuannya atau setelah dia sudah dewasa atau sudah tidak di bawah pengampuan lagi.²⁴

Apabila mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/Pn.Smn bahwa Majelis Hakim mengadili seagai berikut:²⁵

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat merupakan penjual yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH tidak sah secara hukum (cacat hukum);
4. Membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sesuai Akta Notaris No. 2 tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH;
5. Menyatakan perjanjian jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH tidak sah secara hukum (cacat hukum);
6. Membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH;
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 di tanggal 7 Mei 2018 PPAT Sry Peny Nugrohowati, SH yang dibuat PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH berikut Salinan Aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum;
8. Menyatakan segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September, Nomor 5413, Luas 1210 M² oleh Tergugat kepada pihak lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum;

²⁰Lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973.

²¹ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hlm 27

²² *Ibid*

²³ R Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm 19

²⁴ *Ibid*

²⁵ Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/Pn.Smn, hlm. 38

9. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5412, luas 1210 M2 kembali sebagai milik Penggugat;
10. Menyatakan uang yang diterima Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) merupakan hak Penggugat sebagai ganti kerugian yang diderita Penggugat;
11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan SHM No. 230/Sidoaarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, luas 1210 M2 kepada Penggugat;
12. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.263.000 (dua juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Melihat dari bunyi putusan di atas, maka sesuai dengan prinsip *fair trial* dan imparsiial dalam hukum acara perdata, maka Majelis Hakim pada putusan *a quo* perlu untuk mempertimbangkan bukti-bukti serta dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak di muka persidangan. Oleh karena Majelis Hakim telah membatalkan PPJB dan AJB *a quo*, maka penting untuk menggali lebih dalam terkait PPJB dan AJB apakah sudah dilakukan secara sah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atau belum.

Berdasarkan foto copy kartu keluarga, nama kepala keluarga Stefanus Maria Gunawan serta foto copy akta perkawinan no. 118/K/1972 diketahui bahwa penggugat merupakan suami istri yang sah secara hukum. Penggugat memiliki bangunan ruko yang berdiri di atas sebidang tanah (SHM) No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, no 5413 luas 1210 M² semula tercatat atas nama Ny. Gunawan Vettyana.

Penggugat kemudian berniat untuk menjual sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut dengan tujuan untuk menambah biaya pengobatan istri penggugat yang sedang mengalami sakit stroke berat yang telah diderita sejak tahun 2010 lalu. Untuk kepentingan proses jual beli tersebut, karena istri Penggugat sedang mengalami sakit stroke berat maka Penggugat mengajukan permohonan sebagai wali pengampu kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta. Permohonan Penggugat tersebut kemudian diterima oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan No. 38/Pdt.P/2018/Pn.Yyk tertanggal 30 April 2018.

Setelah PPJB tersebut ditandatangani, Tergugat kemudian datang menemui Penggugat dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa Tergugat seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB tersebut dengan cara seolah-olah akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) secara langsung. Namun Tergugat meminta diberi cap jempol oleh istri Penggugat pada blanko AJB yang belum diberi nomor dan tanggal serta belum ada isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran. Tergugat juga meminta kwitansi kosong yang diberi cap jempol/tanda tangan oleh Penggugat.

Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari Tergugat kepada Penggugat. Namun, ternyata janji tersebut hanyalah siasat atau modus Tergugat untuk memperoleh dokumen peralihan hak (balik nama sertipikat hak milik) dari istri Penggugat kepada Tergugat. Pada kenyataannya Tergugat sama sekali tidak melakukan transfer sisa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko milik Penggugat ke rekening Penggugat sebagaimana janji yang diucapkan oleh Tergugat.

Hal di atas sesuai dengan keterangan Bapak Budi Rahayu selaku saksi dalam persidangan yang memberikan keterangan terhadap bukti kwitansi pembayaran pelunasan terhadap objek sengketa yang ditunjukkan di depan persidangan menurut saksi dulu hanya kwitansi kosong. Namun saksi membenarkan bahwa tandatangan yang ada di kwitansi kosong tersebut adalah tandatangannya Pak Gunawan (Penggugat).

Penggugat berusaha meminta pembayarannya dari Tergugat, dan Tergugat masih berjanji kepada Penggugat akan melakukan transfer dan memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat Setelah menerima rincian yang diberikan oleh Tergugat tersebut di atas, Penggugat kemudian berangkat ke Bank terkait, namun ternyata Bilyet Giro sudah kadaluwarsa dan tidak ada uangnya serta tanda tangan penarikannya tidak sesuai specimen, dan Bilyet Giro tersebut ternyata kosong. Penggugat kemudian menghubungi Tergugat namun tidak mendapatkan jawaban yang jelas dan Tergugat selalu menghindar. Kemudian diketahui bahwa pada tanggal 7 Mei 2018 telah terbit Salinan AJB No. 122/2018 PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH yang mana dalam AJB tersebut seolah terjadi peralihan atas nama sertipikat dari istri Penggugat kepada Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka diketahui bahwa Tergugat menggunakan kwitansi kosong (telah ada tanda tangan Penggugat) dan blanko AJB kosong (yang telah dibubuhi cap jempol istri Penggugat) yang belum pernah diberikan nomor dan tanggal serta isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran, kemudian blanko AJB tersebut diisi dengan nomor dan tanggal yang dimundurkan. Hal tersebut agar seolah-olah tidak perlu adanya penetapan pengadilan tentang pengampuan istri Penggugat. Blanko AJB tersebut juga kemudian diisi tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas. AJB yang isinya tidak benar tersebut dipergunakan oleh Tergugat untuk melakukan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama Tergugat.

Pembuatan akta notaris dengan penyalahgunaan cap jempol di atas blanko kosong dapat berakibat hukum pada pembatalan akta notaris tersebut.²⁶ Apabila mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian maka penyalahgunaan cap jempol secara nyata tidak memenuhi unsur syarat subjektif dan objektif sehingga dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

²⁶ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Jakarta, hlm 34

Tidak terpenuhinya unsur syarat subjektif dilihat dari syarat kata sepakat. Kesepakatan adalah wujud dari keinginan para pihak dalam perjanjian mengenai hal apa saja yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata di atas, maka terhadap AJB No. 122/2018 PPAT Sri Peny Nugrohowati, tersebut di atas seharusnya ditandatangani oleh Penggugat bukan menggunakan cap jempul istri Penggugat yang tidak cakap hukum karena berada di bawah pengampuan Penggugat. Selain itu, mengenai pembayaran dengan Bilyet Giro yang ternyata kosong dan kadaluarsa, berdasarkan keterangan PPAT Sri Peny Nugrohowati bahwa Tergugat telah ada niat menipu sejak awal transaksi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata mengatur bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan. Tiada sepakat yang sah apabila sepakat tersebut diberikan karena kekhilafan, atau diperbolehkannya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka pembuatan AJB tersebut di atas adalah pelanggaran terhadap syarat subjektif yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada Hakim.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata menyebutkan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 133 K/Kr/1973 menegaskan bahwa suatu hubungan keperdataan tidak selamanya memiliki konsekuensi hubungan keperdataan, ketika suatu hukum keperdataan dilandasi adanya itikad tidak baik dengan maksud dan niat ingin menipu, selain dapat digugat secara perdata dapat juga dijerat dengan pidana dan ancaman penjara.

KUH Perdata memang menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvirjheid*). Setiap kata sepakat yang terjadi diantara para pihak akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu, cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, maka diketahui bahwa Penggugat merupakan penjual yang beritikad baik. Terhadap PPJB No 2 tanggal 14-05-

2018 Notaris Eduard Ardyanto tidak sah secara hukum (cacat hukum). Oleh karena itu sudah tepat putusan Pengadilan Negeri Sleman membatalkan PPJB tersebut. AJB No. 122/2018 tanggal 07-05-2021 PPAT Sri Peny Nugrohowati tidak sah secara hukum (cacat hukum) sehingga putusan Pengadilan Negeri Sleman membatalkan AJB tersebut sudah tepat. Sehingga salinan aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum. Selain itu, segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, No. 5413, luas 1210 M² oleh Tergugat kepada pihak lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum.

Berdasarkan hal di atas maka sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, No. 5413, luas 1210 M² kembali sebagai milik Penggugat secara hukum. Hal ini telah sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman *a quo*, sehingga putusan Hakim dalam kasus ini menurut Penulis sudah tepat.

Selain hal di atas, Tergugat juga berkewajiban untuk menyerahkan atau mengembalikan SHM *a quo* kepada Penggugat tanpa syarat apapun. Apabila Tergugat tidak dapat menyerahkan/mengembalikan SHM *a quo* secara sukarela kepada Penggugat maka Hakim harus menetapkan bahwa Penggugat dapat memohon diterbitkan SHM yang baru atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan yang berwenang untuk itu.

Hal di atas juga telah dimohonkan oleh Penggugat di dalam gugatannya terlihat pada petitum angka 11 (sebelas). Namun, Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan tersebut dengan dasar bahwa petitum tersebut merupakan tuntutan terhadap pejabat administrasi di bidang pertanahan (sengketa pertanahan), sehingga menurut Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang, sehingga sesuai ketentuan hukum acara Tergugat hanya dapat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan khusus yang berkaitan dengan Tergugat, sedangkan yang berkaitan dengan Kantor Pertanahan tidak dapat dikabulkan.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim di atas, Penulis membandingkan dengan realita yang terjadi di lapangan, bahwa menerbitkan SHM baru tidaklah mudah, sehingga apabila tergugat tidak menyerahkan SHM *a quo* secara sukarela maka Penggugat meskipun telah dimenangkan oleh Pengadilan masih mengalami kesulitan untuk menerbitkan SHM baru. Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat, sampai dengan saat ini Tergugat masih belum menyerahkan SHM *a quo*, sehingga Penggugat tetap harus mengajukan permohonan SHM baru ke Badan Pertanahan terkait, yang mana dalam praktiknya tidaklah mudah dan tidak murah sehingga Penggugat merasa rugi di waktu dan biaya padahal seharusnya dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman yang telah memenangkan dirinya, seharusnya Pengadilan memberikan alternatif kepada Penggugat dalam mengajukan permohonan SHM baru. Sehingga hal tersebut tidak akan

menghambat pengembalian SHM kepada Penggugat yang telah dimenangkan oleh putusan pengadilan.

B. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat diketahui dan disimpulkan bahwa tanggung jawab PPAT terhadap dibatalkannya akta PPJB tersebut oleh hakim di pengadilan, dalam hal ini dikarenakan akta tersebut merupakan akta *partij* yang mana kebenaran materiil akta tersebut tidak dapat dibuktikan kebenarannya di dalam persidangan sehingga hakim memutuskan bahwa akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Dalam hal ini PPAT yang membuat akta PPJB tersebut tidak dapat mintai pertanggungjawaban atau tidak dapat dihukum atas kesalahan materiil atau isi akta para pihak. Hal ini didasarkan pada yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 bahwa akta autentik yang dibuat notaris sebagai akta para pihak, jika para pihak bersengketa maka notaris tidak bisa dihukum.

C. Daftar Pustaka

- Andasasmita, Komar, 1981, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung;
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung;
- _____, 2008, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Jakarta;
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973;
- Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn;
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung;
- Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan ekonomi dan Bisnis kontan, Jakarta;
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung;

Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta;

_____, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.