

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Balik Nama Sertipikat; Studi Putusan Nomor 635/PDT.G/2020/PN DPS

Yapferonica¹, Benny Djaja², M. Sudirman³

¹²³Universitas Tarumanegara, Indonesia

¹yapferonica.217242021@stu.untar.ac.id ²bennyd@fh.untar.ac.id

³m.sudirman321@gmail.com

*yapferonica.217242021@stu.untar.ac.id

Submission:

2025-09-23

Review:

2025-09-25

Accepted:

2025-09-29

Publish:

2025-10-15

ABSTRACT; *The Sale and Purchase Agreement Binding (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) is a preliminary agreement entered into between a prospective seller and a prospective buyer, containing mutual promises and stipulations that serve as a precondition for the execution of a definitive sale and purchase agreement. The main issues examined in this research are: (1) the legal force of the Sale and Purchase Agreement Binding, and (2) the legal protection afforded to the land buyer against the actions of the notary and the sixth defendant. This research adopts a normative legal research methodology with a descriptive approach. The data utilized in the study consist of secondary data, including primary and secondary legal materials, collected through literature review. The analysis is conducted using qualitative methods and conclusions are drawn deductively. The Sale and Purchase Agreement Binding dated February 1, 2013, possesses evidentiary value equivalent to that of an authentic deed and has been accepted as valid evidence in court proceedings. The buyer in this case is a bona fide purchaser who is entitled to legal protection through repressive legal measures. Kristian, as the seller, is deemed to have complied with the prevailing laws and regulations.*

Keywords: *Sale and Purchase Agreement Binding; Legal Force; Legal Protection.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat terutama di Indonesia yang sebagian besar kehidupan penduduknya bergantung dengan tanah. Kebutuhan terhadap tanah bagi kehidupan manusia sebagai tempat tinggal, tempat bekerja, tempat untuk rekreasi, tempat pendidikan dan untuk keperluan lainnya yang menjadi sumber kehidupan untuk manusia untuk tinggal dan tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Maka dari itu akibatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah mengalami kenaikan setiap tahunnya, yang menjadikan persoalan tanah sangat penting dan berarti bagi manusia.

Menurut K.R.M.T Tirta Diningrat perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum berdasarkan kesepakatan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang akibat hukumnya dapat dipenuhi oleh ketantuan undang-undang yang berlaku. Perjanjian dapat dikatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Peralihan dalam hak atas tanah dapat melalui proses jual beli, tukar menukar, waris, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, namun tidak termasuk pemindahan hak melalui proses lelang, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli tanah dalam Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu perjanjian dengan melakukan perpindahan atas hak kepemilikan tanah antara pihak penjual yang mengikatkan dirinya (berjanji) dan pihak pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak. Namun dalam kondisi tertentu, Jual beli tanah dengan penandatanganan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan karena adanya unsur-unsur yang belum terpenuhi seperti seripikat masih sedang diikat Hak Tanggungan dan belum dilakukan proses roya, sertipikat masih belum dipecah yang artinya masih berupa sertipikat induk. Maka dari itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebagai perjanjian pendahuluan yang memuat janji-janji antara para pihak yang berisikan ketentuan-ketentuan agar jual beli sebenarnya dapat terpenuhi.

Kasus yang terjadi dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps antara HT melawan INR, IMR, IWR, IKK, NKAA, dan FD. Adapun kronologi kasus tersebut sebagai berikut:

Kasus ini dimulai ketika HT mendapatkan tawaran tanah oleh 2 (dua) orang (IMK dan IWS) yang mengaku sebagai ahli waris dari pemilik tanah yaitu INR, IMR, IWR, dan IKK dengan menunjukkan 2 (dua) foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No. 12012, seluas 1574 M² (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08376/Benoa/2009 a/n. IMR dan SHM No. 12001 seluas 370 M² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi), dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08374/Benoa/2009 a/n. INR, IWR, IKK. Kemudian HT menanyakan atas keberadaan asli kedua sertipikat tersebut dan para ahli waris tersebut menjawab bahwa kedua sertipikat tersebut berada di NKAA selaku Notaris/PPAT.

Pada tanggal 25 Januari 2013 HT datang kelokasi tanah tersebut untuk meninjau, kemudian para ahli waris mengajak HT untuk datang ke kantor Notaris NKAA untuk memastikan bahwa benar SHM yang ditawarkan ada, namun NKAA menyatakan bahwa kedua SHM tersebut masih di proses di Kantor Pertanahan dan bila HT berkenan untuk membelinya maka dapat langsung berurusan oleh Notaris NKAA. Setelah NKAA

meyakinkan HT terkait keberadaan SHM tersebut, maka proses tawar menawar dilakukan dan terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 25 Januari 2013 dengan tanda jadi sebesar Rp207.600.000,- (dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah). Selanjutnya pada tanggal 01 Februari 2013 dilakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara INR, IMR, IWR, dan IKK selaku Pihak Pertama/Penjual dan HT selaku Pihak Kedua/Pembeli serta memberikan Kuasa Transaksi Jual Beli dan menerima pembayaran kepada NKAA selaku Notaris.

Bahwa harga kedua tanah tersebut telah ditetapkan sebesar Rp3.207.600.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut:

- a. Pembayaran Pertama sebagai uang muka sebesar Rp207.600.000,- (dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dibayarkan pada tanggal 25 Januari 2013.
- b. Pembayaran kedua sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 1 Maret 2013.
- c. Pembayaran ketiga sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada tanggal 01 April 2013.
- d. Pembayaran keempat sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 13 Juni 2013.
- e. Dan sisanya dibayar sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 02 Juli 2013.

Pembayaran tersebut telah dilakukan baik hingga lunas oleh HT sesuai dengan total harga yang disepakati sebesar Rp3.207.600.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) berikut pajak dan biaya zona yang diterima langsung oleh Notaris NKAA. NKAA berjanji agar segera dibuatkan Akta Jual Beli dan dalam waktu 2 (dua) bulan akan dilakukan proses balik nama atas kedua sertifikat tersebut menjadi atas nama HT. Namun setelah waktu yang telah dijanjikan kepada HT, NKAA masih belum membuat Akta Jual Beli serta proses balik nama sertifikat sehingga HT berkali-kali menghubungi, mendatangi, dan meminta NKAA untuk segera melakukan proses balik nama. Untuk meyakinkan HT, NKAA berjanji serta membuat Surat Pernyataan untuk melaksanakan tanggung jawabnya, namun hal tersebut tidak pernah terealisasi hingga akhirnya HT mengetahui bahwa sesungguhnya kedua SHM tersebut bukan masih proses di Kantor Pertanahan, melainkan digadaikan dan/atau dijual belikan lagi kepada pihak lain yaitu FD.

NKAA menyerahkan kedua sertifikat tersebut kepada FD pada bulan November 2013, sedangkan seharusnya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diserahkan kepada HT dan/atau langsung dilakukan proses balik nama menjadi atas nama HT. Dengan dialihkannya kedua SHM kepada FD, FD tidak mau mengembalikannya kepada HT, padahal semestinya HT yang lebih berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013. Berdasarkan apa yang telah dijelaskan, dapat dilihat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak memiliki aturan secara khusus dalam peraturan undang-undang, sehingga bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah terhadap tindakan Notaris dan tergugat VI. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Balik Nama Sertipikat (Studi Putusan Nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps)".

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian tentang “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Balik Nama Sertipikat (Studi Putusan Nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps)” adalah tipe penelitian hukum normatif, yakni penelitian dengan melakukan pengkajian terhadap permasalahan-permasalahan yang diteliti dengan didasari oleh peraturan undang-undang (Soekanto,2019).

Penelitian ini bersifat deskriptif yang berarti penelitian ini hendak memberikan suatu gambaran maupun deskripsi terhadap permasalahan yang diteliti dengan menghubungkan peraturan perundangan yang berlaku dengan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah terhadap tindakan Notaris dan tergugat VI.

Data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini berupa data sekunder, yang mencakup 2 (dua) bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai sifat yang mengikat, seperti norma serta peraturan undang-undang. Dalam penelitian ini, adapun bahan hukum primer yang digunakan, yakni:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasas Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum sebagai sumber tambahan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa jurnal dan buku.

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa studi kepustakaan, dengan menggunakan berbagai bahan bacaan yaitu jurnal, buku, dan peraturan perundang-undangan yang berkesinambungan dengan penelitian ini.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif untuk mengkaji tentang gejala yang sedang diteliti¹ dengan mengkaitkannya dengan permasalahan yang sedang diteliti agar mendapatkan jawaban dengan diakhiri kesimpulan.

Penarikan kesimpulan dengan logika deduktif, di mana dilakukan berdasarkan pernyataan-pernyataan yang bersifat umum yaitu peraturan perundang-undangan kepada pernyataan-pernyataan yang bersifat umum (permasalahan yang diteliti) atas hasil analisis yang telah dipaparkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor 635/Pdt.G/2020/PN DPS

Kekuatan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikaji lebih dalam terhadap perjanjian pengikatan jual tersebut, sebelum dilakukannya jual beli atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu diperhatikan bahwa seluruh persyaratan

¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).

harus dipenuhi terlebih dahulu agar proses jual beli tanah dapat dilakukan. Hal-hal yang perlu diperhatikan agar proses jual beli tanah berjalan dengan lancar dengan adanya bukti kepemilikan atas tanah berupa sertifikat tanah yang dimiliki secara sah oleh pihak penjual, objek tanah yang akan diperjualbelikan sedang tidak dalam sengketa dengan pihak lain, sertifikat sedang tidak diagunkan/dijaminkan di bank, pembayaran atas objek tanah serta pajak yang berkaitan telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual beli, serta seluruh kebutuhan kelengkapan dokumen telah terpenuhi, maka jual beli tersebut dapat dilakukan di hadapan PPAT berikut proses pendaftaran tanah untuk pemindahan hak atas kepemilikan tanah tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun dalam prinsipnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Buku III KUH Perdata dalam Pasal 1313 mengartikan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, artinya perjanjian merupakan peristiwa di mana seseorang berjanji dengan orang lain di mana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan tujuan-tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat secara bawah tangan maupun dibuat di hadapan Notaris dengan bentuk berupa akta sesuai dengan kesepakatan bersama antara para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat secara di bawah tangan maupun autentik yang bertujuan untuk digunakan sebagai pembuktian dikemudian hari. Akta autentik merupakan alat pembuktian yang menciptakan hubungan perdata diantara para pihak sehingga tercipta ketertiban hukum dalam masyarakat.² Dalam pembuatan akta autentik dibutuhkan pejabat umum yang diangkat negara untuk membuat akta tersebut yaitu Notaris yang memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik, seperti yang tersirat dalam Pasal 1868 KUHPerdato:

"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat."

yang dimaksud pejabat umum yang berwenang adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

Peran Notaris dalam kehidupan masyarakat sangatlah diperlukan, khususnya dalam transaksi jual beli tanah, karena akta autentik yang dibuat oleh Notaris memberikan jaminan kepastian hukum.

Selain itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga dapat dibuat secara di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

"Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum."

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa perantara seorang pejabat yang berwenang. Artinya

² Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono Jesseline Tiopan, "Implikasi Hukum Atas Penipuan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam Dengan Jaminan," *Jurnal Notary Indonesia* 002 (2019): 2.

perjanjian di bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai alat bukti namun tidak dibuat oleh Notaris atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal.*"³

Syarat untuk mencapai kesepakatan dan kecakapan adalah syarat yang bersifat subjektif karena terkait dengan pribadi individu atau subjek yang membentuk perjanjian.⁴ Kedua, kriteria untuk hal tertentu dan suatu sebab yang diizinkan adalah syarat yang bersifat objektif karena terkait dengan objek dari perjanjian.⁵ Dengan didasarkan kepada ketentuan-ketentuan di atas, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara INR, IMR, IW, dan IKK (selaku penjual) dan HT (selaku pembeli) merupakan perjanjian yang telah memenuhi 4 (empat) unsur tersebut dengan rincian sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Kesepakatan yang telah disepakati antara INR, IMR, IWR, dan IKK selaku penjual dengan HT selaku pembeli dalam penandatanganan PPJB pada tanggal 01 Februari 2013 atas tanah SHM No. 12012 a/n. IMR dan SHM No. 12001 a/n. INR, IWR, dan IKK telah dilakukan secara sukarela mengikatkan diri tanpa adanya paksaan, di mana para pihak telah saling menyetujui isi perjanjian yang dibuat, sehingga telah ditandatangani PPJB tersebut. Oleh karena itu syarat pertama mengenai kesepakatan telah terpenuhi.

2. Kecakapan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, di mana para pihak telah dewasa dalam arti cukup umur dan mampu bertindak secara hukum, pihak penjual adalah pihak yang memiliki hak untuk mengelola seluruh hal yang berhubungan dengan objek perjanjian, sementara pihak pembeli adalah subjek hukum yang dapat melaksanakan kewajibannya serta memperoleh hak yang sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013. Kemudian Notaris Ni Ketut Alit Astari selaku penerima kuasa penjual dari para penjual berkewajiban untuk menjalankan kuasa tersebut. Oleh karena itu syarat kedua mengenai kecakapan telah terpenuhi.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu diartikan bahwa dalam syarat ini mengharuskan suatu perjanjian harus jelas mengatur objek yang diperjanjikan. Dalam kasus ini yang menjadi suatu hal tertentu yang diperjanjikan antara INR, IMR, IWR, dan IKK selaku penjual dengan HT selaku pembeli berupa 2 (dua) tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 12012, seluas 1574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08376/Benoa/2009 a/n. IMR dan SHM No. 12001 seluas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi),

³ Yohanes Sogar Simamora, *Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak* (Surabaya: Univesitas Airlangga, 2006).

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014).

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *BW Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, ed. Alumni (Bandung, 2011).

dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08374/Benoa/2009 a/n. INR, IWR, IKK. HT hendak membeli 2 (dua) tanah tersebut dari INR, IMR, IWR, dan IKK dengan harga yang telah ditetapkan sebesar Rp3.207.600.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati oleh para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013. Oleh karena itu, syarat ketiga mengenai objek perjanjian terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal dari suatu perjanjian dalam isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 01 Februari 2013, adanya causa/sebab yang halal dengan adanya objek perjanjian adalah jual beli. Kemudian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah ditandatangani dan cap jempol oleh para pihak, yang diketahui oleh Notaris Ni Ketut Alit Astari, S.H., sekaligus penjual atas dasar kesepakatan para pemilik 2 (dua) sertifikat SHM tersebut. Oleh karena itu, syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal dalam perjanjian terpenuhi.

Seperti yang telah disampaikan diatas, kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara INR, IMR, IWR, dan IKK dengan HT adalah kuat karena telah memenuhi keempat syarat sahnya suatu perjanjian.

Kekuatan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan perlu dikaji secara mendalam, mengingat bahwa perjanjian ini tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat berwenang yaitu Notaris. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan bagaimana perjanjian di bawah tangan dapat dianggap sah dan dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam sengketa sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps. Mengenai kekuatan mengikat para pihak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan sama halnya dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris. Apabila suatu perjanjian dibuat secara sah yang artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, *"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

Perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan dan telah diakui kebenarannya oleh para pihak yang menandatanganinya, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan bukti yang setara dengan akta autentik. Dalam praktik peradilan, hakim memiliki kewenangan untuk memutuskan apakah akta di bawah tangan dapat dijadikan sebagai keputusan hakim atau tidak. Dalam penentuan tersebut, hakim akan mempertimbangkan sejumlah faktor, seperti: Itikad baik dari para pihak yang terlibat, kejelasan isi akta, dan relevansi akta dengan perkara yang sedang diadili. Akta di bawah tangan dapat dijadikan keputusan hakim jika memenuhi beberapa kriteria. Hakim memiliki kewenangan untuk menentukan apakah akta di bawah tangan bisa dijadikan sebagai ketetapan hakim atau tidak.⁶

Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 01 Februari 2013 yang menjadi dasar pembuktian bahwa perjanjian yang dibuat antara INR, IMR, IWR, dan IKK dengan HT tetap sah berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali karena perjanjian tersebut harus dilaksanakan

⁶ Fauziah Lubis¹ Halimahtusadiah², "Kedudukan Akta Dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum," *Judge: Jurnal Hukum* 05, no. 02 (2024): 32–38, <https://doi.org/https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.557>.

dengan itikad baik. Serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik, karena para pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah mengakui kebenarannya dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps, Hakim menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 01 Februari 2013 telah diterima menjadi salah satu alat bukti dalam pengadilan, serta telah dinyatakan sah secara hukum.

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah (HT) terhadap tindakan Notaris dan tergugat VI

Perjanjian INR, IMR, IWR, dan IKK dengan HT termasuk perjanjian dengan syarat Tangguh yang berisi ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh seluruh pihak terlebih dahulu sebelum dilakukannya transaksi jual beli dengan pengalihan hak atas tanah secara sah.

Syarat tangguh dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur dalam Pasal 1263 KUH Perdata, dalam pasal tersebut syarat tangguh diartikan sebagai suatu perikatan yang bergantung pada suatu kejadian yang akan datang dan tidak dapat dipastikan akan terjadi, sehingga syarat tangguh dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaknai sebagai suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang akan dan belum tentu terjadi tersebut terlaksana. Perjanjian berdasarkan dengan syarat tersebut, maka yang harus dipenuhi oleh HT adalah melakukan kewajibannya berupa pembayaran. Setelah pembayaran yang telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah lunas, maka Notaris NKAA selaku penerima kuasa dari INR, IMR, IWR, dan IKK berkewajiban untuk melakukan penyerahan hak kepemilikan atas 2 (dua) tanah berupa SHM No. 12012 a/n. IMR dan SHM No. 12001 a/n. INR, IWR, dan IKK dengan cara dibuatkannya suatu Akta Jual Beli yang dapat dilakukan oleh NKAA selaku Notaris/PPAT, dan melakukan proses peralihan kepemilikan hak atas tanah dari INR, IMR, IWR, dan IKK kepada HT oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa berdasarkan syarat yang telah diatur dalam perjanjian mengenai pembayaran, HT telah melakukan pembayaran secara lunas yang diterima langsung oleh Notaris NKAA selaku Penerima Kuasa Transaksi Jual Beli secara bertahap dan telah dilunasi pada tanggal 02 Juli 2013 dengan total harga yang telah disepakati sebesar Rp3.207.600.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) berikut pajak dan biaya zona. Atas pelunasan pembayaran tersebut, Notaris NKAA. Namun berbalik dari kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak Penjual serta Notaris NKAA selaku penerima kuasa. Setelah lebih dari 2 (dua) bulan pasca pembayaran atas 2 (dua) tanah SHM No. 12012 dan SHM No. 12001 dilunasi, seharusnya telah dibuatkan Akta Jual Beli dan dilakukan proses balik nama atas 2 (dua) sertifikat tersebut menjadi atas nama HT. Setelah berkali-kali melewati batas waktu yang telah diperjanjian, nyatanya 2 (dua) sertifikat tersebut bukan masih proses di Kantor Pertanahan, melainkan digadaikan dan/atau dijual belikan kembali kepada pihak lain.

Dalam kondisi di atas, pihak penjual berada pada posisi yang lebih tinggi atau dapat diartikan lebih kuat, sementara pihak pembeli berada pada posisi yang lebih lemah, oleh sebab itu, pembeli yaitu HT harus memperoleh perlindungan hukum. Perlindungan hukum mencakup segala tindakan yang bertujuan untuk melindungi hak-hak subjek hukum sesuai dengan regulasi yang berlaku. Berikut di bawah ini adalah beberapa bentuk perlindungan berkaitan dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual

beli:⁷

1. Perlindungan untuk penjual, di mana dalam perjanjian umumnya syarat yang diajukan merupakan permintaan dari penjual, contohnya adalah jangka waktu untuk pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan ketentuan pembatalan jika pembayaran tidak terlaksana.
2. Perlindungan untuk pembeli, dalam hal ini umumnya disertai dengan pemberian kuasa yang bersifat tidak dapat dicabut kembali, yang bertujuan agar jika penjual gagal memenuhi kewajibannya, pembeli dapat mengajukan tuntutan atas haknya dan meminta ganti rugi sesuai kesepakatan.

Secara umum, terdapat hubungan yang diatur oleh hukum antara subjek hukum dan objek hukum. Hak dan kewajiban yang muncul dari hubungan hukum itu tentunya harus mendapatkan perlindungan dari hukum, agar masyarakat merasa lebih aman dan terlindungi saat melakukan berbagai tindakan hukum untuk memenuhi kebutuhan mereka. Aspek ini menegaskan betapa pentingnya perlindungan hukum sebagai jaminan bagi kepastian hukum dalam pemenuhan hak dan kewajiban individu serta pihak-pihak yang membuat perjanjian.⁸

Perlindungan hukum menurut C.S.T Kansil adalah upaya hukum yang wajib diberikan oleh petugas penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun psikis dari gangguan serta berbagai ancaman dari pihak manapun⁹, sedangkan menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁰

Perlindungan hukum dapat dianalisis melalui 2 (dua) teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu terdiri dari perlindungan yang bersifat preventif (pencegahan) dan perlindungan hukum yang bersifat represif (pemaksaan). Hukum dalam bentuknya yaitu sebuah aturan haruslah memberikan perlindungan kepada subjek hukum baik secara preventif maupun represif.¹¹

Dalam proses jual beli tanah, pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal tersebut tertuang jelas pada Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps yang menyatakan pembeli beritikad baik yang patut dilindungi oleh Undang-Undang. Artinya, perikatan peralihan hak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013 yang dilakukan pembeli yang beritikad baik adalah sah menurut hukum dan mengikat. Maka bila terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan atas transaksi tersebut, maka pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Menurut Ridwan Khairandy dalam bukunya yang berjudul *Itikad Baik Dalam*

⁷ Shelby Azzahra, "Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pembeli Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Merupakan Kelanjutan Adanya Utang Piutang," *Perlindungan Hukum Yang...* 2, no. 2 (2023): 411–21.

⁸ Selly and Ukas, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Sistem Pre Project Selling," *SCIENTIA JOURNAL: Jurnal Ilmiah Mahasiswa* 3, no. 3 (2021).

⁹ Vira Adryani and Christine S.T. Kansil, "Perlindungan Hukum Merek Terkenal Terhadap Pengaturan Prinsip Persamaan Pada Pokoknya Yang Diajukan Dengan Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 92K/PDT.SUS-HKI/2017)," *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 885–885.

¹⁰ Irwan Safaruddin Harahap, "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Kejahatan Seksual Dalam Perspektif Hukum Progresif," *Jurnal Media Hukum* 23, no. 1 (2016): 37–47, <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0066.37-47>.

¹¹ I Made Arjaya, Ni Komang Mahyuni Gita Paramita, and I Made Suwitra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *TUTURAN: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial Dan Humaniora* 1, no. 2 (2023): 15–26, <https://doi.org/https://doi.org/10.47861/tuturan.v1i2.133>.

Kebebasan Berkontrak, pembeli dengan asas itikad baik adalah pembeli dengan rasa percaya terhadap penjual bahwa benar pemilik dari sesuatu yang dijualnya, artinya pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan miliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.¹² Banyak aturan yang melindungi Pembeli dengan itikad baik, salah satunya adalah MARI dalam yurisprudensinya dan Surat Edarannya telah menegaskan hal ini. KUHPdata juga memberikan perlindungan secara hukum kepada Pembeli Itikad Baik yang dilindungi oleh Pasal 1338 ayat (3).

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps, dalam amar putusan pokok perkara poin 3 (tiga) menyatakan bahwa penggugat (selaku HT/Pembeli) adalah pembeli yang jujur dan beritikad baik, pertimbangan Majelis Hakim memberikan putusan tersebut karena HT sudah beritikad baik untuk membayar secara lunas atas harga objek 2 (dua) tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Penjual), dan memberikan Kuasa Transaksi Jual Beli serta menerima pembayaran kepada Tergugat V (Notaris NKAA), namun 2 (dua) bulan setelah pembayaran tersebut lunas Tergugat V (Notaris NKAA) tidak kunjung membuatkan Akta Jual Beli dan terus menerus menunda untuk melakukan tanda tangan Akta Jual Beli dengan alasan bahwa 2 (dua) sertifikat tersebut masih dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional. Perlindungan hukum yang diperoleh oleh Penggugat (HT) adalah perlindungan hukum represif, akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli tanah yang mengakibatkan pihak pembeli mengalami kerugian secara materiil, maka pihak penegak hukum selaku Pemerintah dapat memberikan sarana untuk melakukan upaya hukum seperti tuntutan secara ganti rugi dan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan perlindungan hukum dari penegak hukum. HT telah mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Negeri Bali dengan Nomor Perkara 635/Pdt.G/2020/PN Dps, di mana Majelis Hakim dalam perkara ini telah menyatakan terhadap Notaris NKAA (selaku tergugat V) dan FA (selaku tergugat VI) secara sah bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dan memutuskan Notaris NKAA (selaku tergugat V) dan FA (selaku tergugat VI) untuk mengembalikan atau menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu SHM No. 12012, seluas 1574 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08376/Benoa/2009 a/n. IMR dan SHM No. 12001 seluas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi), dengan Surat Ukur tgl. 13-10-2009, No. 08374/Benoa/2009 a/n. INR, IWR, IKK kepada HT dikarenakan 2 (dua) objek tanah tersebut telah dijual kepada FA (selaku tergugat VI) tanpa sepengetahuan Pihak Pembeli yang secara sah sudah menjadi pemilik baru.

KESIMPULAN

Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013 antara HT (pihak penggugat) dan INR, IMR, IW, dan IKK (pihak tergugat) yang diketahui oleh Notaris NKAA memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik, karena para pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah mengakui kebenarannya dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 01 Februari 2013 telah diterima oleh Hakim menjadi salah satu alat bukti dalam pengadilan, serta telah dinyatakan sah secara hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perwujudan hukum, pembeli dengan asas itikad baik wajib diberikan perlindungan oleh hukum di

¹² Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2003).

mana hal tersebut terjadi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps, di mana dalam poin 3 (tiga) amar putusan yang menyatakan bahwa pembeli adalah pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi oleh Undang-Undang. Perlindungan hukum yang diperoleh oleh pembeli tanah adalah perlindungan hukum represif dengan asas itikad baik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 Februari 2013 memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik dan telah diterima sebagai salah satu alat bukti dalam pengadilan. Pembeli adalah pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, perlindungan hukum yang diperoleh pembeli tanah adalah perlindungan hukum represif.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Mariam Darus Badruzaman. *BW Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Edited by Alumni. Bandung, 2011.
- Ridwan Khairandy. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2003.
- Sihombing, I.E. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta: Universitas Trisakti, 2017.
- Soekanto, S. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2019.
- Simamora, Yohanes Sogar. *Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak*. Surabaya: Universitas Airlangga, 2006
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

JURNAL

- Adryani, Vira, and Christine S.T. Kansil. "Perlindungan Hukum Merek Terkenal Terhadap Pengaturan Prinsip Persamaan Pada Pokoknya Yang Diajukan Dengan Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 92K/PDT.SUS-HKI/2017)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 885–885.
- Azzahra, Shelby. "Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pembeli Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Merupakan Kelanjutan Adanya Utang Piutang." *Perlindungan Hukum Yang...* 2, no. 2 (2023): 411–21.
- Halimahtusadiah², Fauziah Lubis¹. "Kedudukan Akta Di bawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum." *Judge: Jurnal Hukum* 05, no. 02 (2024): 32–38. <https://doi.org/https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.557>.
- I Made Arjaya, Ni Komang Mahyuni Gita Paramita, and I Made Suwitra. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *TUTURAN: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial Dan Humaniora* 1, no. 2 (2023): 15–26. <https://doi.org/https://doi.org/10.47861/tuturan.v1i2.133>.
- Jesseline Tiopan, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono. "Implikasi Hukum Atas Penipuan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam Dengan Jaminan." *Jurnal Notary Indonesia* 002 (2019): 2.
- Safaruddin Harahap, Irwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Kejahatan Seksual Dalam Perspektif Hukum Progresif." *Jurnal Media Hukum* 23, no. 1 (2016): 37–47. <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0066.37-47>.
- Selly, and Ukas. "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Sistem Pre Project Selling." *SCIENTIA JOURNAL: Jurnal Ilmiah Mahasiswa* 3, no. 3 (2021).
- Suhaimi, Ayu, I.K & Anandi, Y.R. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439/Pdt/2020)". 8897-8914 (2024).

UNDANG-UNDANG

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Bali nomor 635/Pdt.G/2020/PN Dps.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasas Pokok-Pokok Agraria.

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