

Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil

Widya Wahyu Savitri

Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta

✉ Koresponden: widyawahyusavitriiii@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil dan kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, pendekatan penelitian dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum sistematis, teologis dan gramatikal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil, maka perjanjian tersebut adalah "Batal Demi Hukum". Upaya memberikan kepastian hukum notaris harus memastikan dalam menjalankan jabatannya menggunakan prinsip kehati-hatian. Keterangan para pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli haruslah digali kebenaran formil dan materiilnya. Jika notaris sudah menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuatnya maka akta tersebut telah memiliki otentisitas akta, namun sebaliknya bila akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil maka pembuatan akta autentik tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*neitigheid van rechtswege*). Karenanya perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan tidak memenuhi syarat materiil sehingga kepastian hukumnya adalah batal demi hukum.

Kata Kunci: Akta Notaris; Perbuatan Melawan Hukum; Perjanjian.

ABSTRACT

*This study aims to determine the legal consequences of a deed of sale and purchase binding agreement that does not meet the material requirements and the legal certainty of a deed of sale and purchase binding agreement that does not meet the material requirements. The research method used is normative juridical research, research approach with statutory, conceptual, analytical and case approaches and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal material. For legal material analysis techniques carried out by systematic, theological and grammatical legal interpretation. The results showed that the legal consequences of the deed of sale and purchase binding agreement that does not meet the material requirements, then the agreement is "Cancel By Law". Efforts to provide legal certainty notaries must ensure that in carrying out their positions they use the principle of prudence. The information of the parties facing the deed of sale and purchase agreement must be explored for formal and material truth. If the notary has applied the precautionary principle to the deed of sale and purchase agreement he made, then the deed has the authenticity of the deed, but on the contrary, if the deed of sale and purchase agreement does not fulfill the material requirements, the making of the authentic deed is null and void and has no binding legal force (*neitigheid van rechtswege*). Therefore, the sale and purchase binding agreement does not meet the material requirements so that its legal certainty is null and void.*

Keywords: Notarial Deed; Wrongful Act; Agreement.

A. PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian awal jual beli. Perjanjian Jual Beli (PPJB) tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 dan perubahannya. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tersebut, diterangkan bahwa sistem PPJB adalah singkatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan sebuah kesepakatan atau kontrak awal antara penjual dan pembeli di dalam transaksi sebelum di tandatangani akta jual beli.¹

Kemudian, diterangkan bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau di dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.²

Berdasarkan pengertian PPJB dan sistem PPJB di atas, secara umum dapatlah dipahami bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³

Adapun sebuah perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) Mengenai suatu hal tertentu; dan d) Suatu sebab yang halal.

Selain itu juga harus dipenuhi syarat formil dan materiilnya. Syarat materiil dibagi menjadi syarat materiil subjektif dan syarat materiil objektif. Syarat materiil subjektif yaitu penjual berhak untuk menjual tanah tersebut dan pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut, sedangkan syarat materiil objektif yaitu tanah hak tersebut secara hukum boleh diperjualbelikan dan tanah hak tersebut tidak di dalam sengketa. Di dalam melakukan transaksi jual beli tersebut para pihak harus melakukan perjanjian pengikatan jual beli dan harus di legalitaskan di hadapan notaris supaya mendapatkan kekuatan hukum dan kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Oleh karena itu, apabila jual beli telah memenuhi keempat persyaratan tersebut, maka jual beli yang terjadi adalah sah, dengan tujuan dibuatnya suatu perjanjian di hadapan Notaris untuk memberikan suatu legalitas yang pasti jika suatu saat adanya suatu permasalahan atau perselisihan antara para pihak, perjanjian atau akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut dapat dijadikan sebagai bukti atau mempunyai kekuatan hukum yang pasti atau sebagai dasar untuk mengatasi permasalahan

¹ Indonesia, "Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (LN No. 22 Tahun 2021, TLN No. 6624)."

² Vicky Caesar Elang Palar and Mohamad Fajri Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

³ R. Subekti and R. Tjitrosudibio, eds., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan 43 (Jakarta: Balai Pustaka, 2017).

atau perselisihan di antara para pihak tersebut.⁴ Akta autentik atau perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris merupakan bukti yang sempurna dengan segala akibatnya.⁵

Garis besar tujuan penelitian dengan jelas, yaitu gambaran hasil yang akan dicapai adalah untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil dan untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja.⁶ Adapun pendekatan penelitian ini pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*).

Analisa bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum (interpretasi) dan metode konstruksi hukum. Teknik penafsiran hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, dan *argumentum a contrario*. Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori akibat hukum dan teori kepastian hukum.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum* yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum di mana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁷ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁸

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.⁹ Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.¹⁰ Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto Rahardjo, merumuskan bahwa ada dua tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2014).

⁵ Dian Apriandini and Amad Sudiro, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan," *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57–64, <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2017).

⁷ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

⁸ *Ibid.*

⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

¹⁰ *Ibid.*

memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.¹¹

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil. Akta adalah surat yang dijadikan sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte* yang kemudian diartikan dalam dua pendapat, yang pertama yaitu diartikan sebagai surat dan yang kedua diartikan sebagai perbuatan hukum. Secara umum, akta ini dapat diartikan sebagai suatu surat yang ditandatangani dan dibuat sebagai bukti suatu perbuatan hukum.

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai dua fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditunjukkan untuk pembuktian di kemudian hari.

Berdasarkan rumusan Pasal 1868 KUH Perdata, syarat dari suatu akta autentik, antara lain: 1) Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang dan cakap; 2) Menggunakan format tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang; 3) Dihadiri saksi-saksi; 4) Disertai pembacaan oleh notaris; 5) Sesudahnya langsung ditandatangani.¹²

Melihat dari syarat-syarat akta autentik tersebut di atas, dapat kita lihat bahwa diperlukan adanya keterlibatan pejabat umum untuk dapat membuat suatu akta autentik. Sehingga tanpa adanya pejabat umum tersebut, maka surat atau akta yang dihasilkan atau dibuat tidak dapat disebut sebagai akta autentik. Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata, segala surat yang dibuat tanpa perantara pejabat umum tersebut, disebut dengan akta di bawah tangan.

Sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan pelayanan publik, Notaris diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas dan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang paling sempurna. (Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2008). Fungsi dari Notaris ini sejalan dengan pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UU JN), yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”¹³

¹¹ *Ibid.*

¹² Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perikanan*.

¹³ Indonesia, “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).”

Kewenangan dari seorang Notaris dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat (1) UU JN, yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”¹⁴

Fungsi notaris di bidang pekerjaannya yaitu berkewajiban dan bertanggung jawab terutama atas pembuatan akta autentik yang telah dipercayakan kepadanya, khususnya di bidang hukum perdata.

Ketentuan pembuatan akta autentik bagi notaris diatur di dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU JN, yang mencakup bentuk fisik dari akta maupun pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan dari akta itu sendiri. Pasal 38 menjelaskan bahwa:

- 1) Setiap akta notaris terdiri atas:
 - a) Awal akta atau kepala akta;
 - b) Badan akta;
 - c) Akhir atau penutup akta.
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a) Judul akta;
 - b) Nomor;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 3) Badan akta memuat:
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak para penghadap;
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- 4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta apabila ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;

¹⁴ *Ibid.*

- d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- 5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Sedangkan Pasal 39 menjelaskan penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum.
- 3) Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
- 4) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Adapun Pasal 40 menjelaskan:

- 1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain;
- 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a) Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
 - b) Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
 - e) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap;
 - f) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Ketentuan yang diatur di dalam Pasal 41, menjelaskan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Selaras dengan Pasal 41 ini, Moechthar mengatakan apabila ketentuan ini dilanggar, mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum.¹⁵

Setelah semua syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terpenuhi, maka akta tersebut dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik yang memiliki kekuatan

¹⁵ Oemar Moechthar, *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum Dan Badan Usaha Di Indonesia*, Airlangga University Press (Surabaya: Airlangga University Press, 2023).

pembuktian yang sempurna. Suatu akta notaris yang dibuat tidak memenuhi ketentuan yang ada, dapat mengakibatkan kekaburan kepastian hukum yang kemudian memicu timbulnya suatu sengketa antara pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta tersebut.¹⁶

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 136/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, merupakan satu di antara berbagai peradilan yang bergulir guna menentukan akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materil yang tentu saja berkaitan dengan pemenuhan wewenang dan kewajiban dari seorang notaris dalam menjalankan jabatannya.

Dalam dalil gugatan, asal muasal tanah objek sengketa pada perkara a quo sebelum terbit Sertifikat Hak Milik No. 04158 adalah dahulu tanah tersebut berasal dari seseorang yang bernama Alex Naelan berdasarkan surat Girik C No. 1538 Persil 44 D-I dan akta jual beli No. 157/JB/T/1989 ATAS nama Manih binti Sinang (istri Alex Naelan). Pada tanggal 7 Agustus 1989 tanah yang terletak di Jalan Rukun Bantar Jati, RT. 008, RW 002, Kelurahan, Setu, Kecamatan, Cipayung, Kota Madya Jakarta Timur seluar 1000 m² dijual oleh Alex Naelan (suami Manih binti Sinang) kepada Liman Bratadjaja (ayah Penggugat) yang tanah tersebut di atas namakan Fubijanto Liman Bratadjaja (Penggugat) seharga Rp15.000.000,00 yang telah diterima oleh Alex Naelan dalam kuitansi pembayaran, yaitu:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| a) Pertama sebesar | Rp13.000.000,00 |
| b) Tanggal 30 Agustus 1989 | Rp800.000,00 |
| c) Tanggal 4 Agustus 1989 | Rp500.000,00 |
| d) Tanggal 12 Agustus 1989 | Rp200.000,00 |
| e) Tanggal 5 September 1989 | Rp200.000,00 |
| f) Terakhir 11 September 1989 | Rp300.000,00 |

Hubungan antara Liman Bratadjaja (ayah Penggugat) dengan Alex Naelan (suami Manih binti Sinang) adalah persahabatan dan bisnis, di mana dalam hubungan persahabatan dan bisnis karena kebutuhan Alex Naelan (suami Manih binti Sinang) menjual tanah kepada Liman Brata Djaja (ayah Penggugat) yang terletak di Jalan Rukun Bantar Jati, RT. 008 RW. 002, Kelurahan Setu, Kecamatan Cipayung, Kota Madya Jakarta Timur seluas 1000 m².

Untuk memperkuat kesepakatan jual beli tanah tersebut, Alex Naelan membuat surat pernyataan tertanggal 7 Agustus 1989 yang dibuat di rumah Brata Djaja) disaksikan dan diketahui isinya oleh Manih binti Sinang (istri Alex Naelan) yang inti dari surat pernyataan tersebut adalah menyatakan telah menyerahkan sebidang tanah seluas 1000 m², yang tercatat dalam Girik C. No. 1539, Persil 44, Blok D-I atas nama Manih binti Sinang, yang terletak di RT. 005 RW. 02, Kelurahan Setu, Jakarta Timur. Tanah tersebut diserahkan kepada Fubijanto Liman Bratadjaja, Umur 32 Tahun, beralamat Jl. Otista II/7, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dan tanah tersebut telah mutlak menjadi milik yang bersangkutan nama tersebut di atas Fubijanto Liman Bratadjaja.

Sebagai tindak lanjut jual beli tersebut, diserahkanlah surat-surat tanah aslinya kepada Penggugat berupa Surat Girik C No. 1538 persil 44 D-I, Akta Jual Beli No. 157/jb/1989,

¹⁶ Eric Reinaldo and Rusdianto Sesung, "Legal Aspects In The Making of The Buying Boarding Deed And The Power of Sale," *Yurisdiksi: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 18, no. 1 (2022): 135–148, <https://doi.org/10.55173/yurisdiksi.v18i1.131>.

serta surat pernyataan dari Alex Naelan dengan disaksikan oleh Manih binti Sinang (istri Alex Naelan). Setelah itu tanah tersebut di pagar oleh Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja).

Setelah proses jual beli tanah, Alex Naelan (suami Manih binti Sinang) selalu sibuk hingga pada tahun 1992. Alex Naelan meninggal dunia sedangkan tanah yang dibeli belum dibalik nama, karena Manih binti Sinang (istri Alex Naelan) dalam keadaan berduka sehingga pengurus tanah menjadi tertunda.

Setelah Alex Naelan meninggal dunia, Manih binti Sinang bukannya melaksanakan kewajibannya sebagai istri almarhum Alex Naelan untuk menandatangani akta jual beli, justru malah melaporkan Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja) melakukan penyerobotan tanah ke Polres Jakarta Timur dengan maksud agar surat-surat asli tanah dan tanahnya dikembalikan oleh Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja) diperiksa namun oleh penyidik penyidikan tersebut dihentikan karena tidak cukup unsur yang dituduhkan atau disangkakan dengan dikeluarkannya surat No. 04/A.3/IV/1994/Res. Jt tentang Penghentian Penyidikan atas nama Fubijanto Liman Bratadjaja terhitung mulai tanggal 26 April 1994.

Atas laporan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) tersebut, Penggugat melaporkan balik Manih Binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) ke Polres Jakarta Timur dengan laporan perbuatan tidak menyenangkan dan fitnah, dan atas laporan tersebut Manih binti Sinang diproses secara hukum dan dinyatakan secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan dan fitnah, kemudian dihukum penjara selama 6 (enam) bulan sebagaimana diputus dalam Putusan Nomor 1086/Pid/S/1994/PN.Jak.Tim tanggal 8 Mei 1995 terhadap Manih binti Sinang.

Kemudian pada tanggal 3 Agustus 2006 atas kesadaran dan kemauan sendiri dengan disaksikan Rawiyan dan Sairan, Manih binti Sinang (istri Alex Naelan) membuat surat pernyataan yang isinya menyatakan;

- a) Bahwa saya tidak pernah menjual atas saya yang terletak di RT. 004 RW. 01, Kel. Setu, girik C 1538 seluas 1000 m² kepada siapapun juga kecuali kepada Bapak Liman Brata Djaja;
- b) Saya tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli No. 61 tertanggal 21 September 1995 di Notaris E. Sianipar SH dengan Bapak Paino Susanto;
- c) Saya tidak pernah melaporkan ke polisi perihal kehilangan Girik tertanggal 10 April 1994 dan tidak pernah mengajukan salinan girik No. 1538 tertanggal 15 April 1994, karena sesungguhnya girik asli saya tidak hilang tetapi sudah saya serahkan kepada Bapak Liman Bratadjaja; dan
- d) Bahwa saya telah menandatangani akta jual beli dengan Bapak Fubijanto Liman Bratadjaja dan telah disebutkan Sertifikat Hak Milik No. 04158 atas nama Fubijanto Bratadjaja.

Berdasarkan surat pernyataan tersebut di atas, sudah sangat jelas dan terang benderang bahwa Penggugat sudah tidak ada lagi permasalahan dengan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) mengenai jual beli tanah yang terletak di Jalan Rukun Bantas Jati, RT. 008 RW 002, Kelurahan Setu, Kecamatan Cipayung, Kota Madya Jakarta Timur, serta di dalam surat pernyataan tersebut Manih binti Sinang (sebagai istri alm. Alex Naelan) menegaskan bahwa penggugat adalah pemilik surat tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04518 atas nama Fubijanto Liman Bratadjaja (Penggugat).

Pada bulan Maret 1994 Tergugat I mengenal Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) dengan Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja). Bukannya memberikan nasehat hukum yang baik kepada Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan), tetapi pada tanggal 17 April 1994 Tergugat I dengan caranya sendiri pura-pura membuat perjanjian jual beli tanah yang dipersengketakan antara Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja) dengan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) tanpa dilengkapi surat-surat asli hanya berdasarkan surat pernyataan jual beli di bawah tangan, padahal Tergugat I tahu bahwa surat-surat asli tanahnya ada pada Penggugat namun Tergugat mengatakan tidak apa-apa Tergugat I menyanggupi mengurusnya, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad tidak baik.

Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) atas objek tanah yang terletak di Jalan Rukun Bantar Jati, RT 008 RW 002, Kelurahan Setu, Kecamatan Cipayung, Kota Madya Jakarta Timur dengan luas 1000 m² adalah tidak sah karena tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan perjanjian jual beli istri alm. Alex Naelan (suami Manih binti Sinang) dengan Liman Bratadjaja (ayah Penggugat) dengan menyerahkan surat-surat asli berupa girik C No. 1538 Persil 44 D-I akta jual beli No. 157/JB/1989 serta surat pernyataan dari Alex Naelan, serta tanah tersebut telah dikuasai dan dipagar oleh Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja), sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) tidak memenuhi syarat objektif sahny suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320, Pasal 531, Pasal 1254, Pasal 1335, dan Pasal 1337 KUH Perdata.

Tindakan Tergugat I yang membeli tanah padahal telah mengetahui objek tanah tersebut adalah milik orang lain menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad tidak baik hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi No. 1816K/PDT/1989 yang menyatakan:

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.”

Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Manih Binti Sinang (istri) alm. Alex Naelan atas objek tanah yang terletak di Jalan Rukun Bantar Jati, RT 008, RW 002, Kelurahan Setu, Kecamatan Cipayung, Kota Madya Jakarta Timur dengan luas 1000 m² adalah tidak sah karena tanah tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan perjanjian jual beli alm. Alex Naelan (Suami Manih binti Sinang) dengan Liman Bratadjaja (ayah Penggugat) dengan penyerahan surat-surat asli berupa girik C Nomor 1538 Persil 44 D-I, akta jual beli Nomor 157/JB/1989 serta surat pernyataan dari Alex Naelan yang diketahui oleh Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan), serta tanah tersebut telah dikuasai dan dipagar oleh Penggugat (Fubijanto Liman Bratadjaja), sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Manih binti Sinang (istri alm. Alex Naelan) tidak memenuhi syarat objektif sahny suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320, Pasal 531, Pasal 1254, Pasal 1335, dan Pasal 1337 KUH Perdata.

Maka berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat (Notaris Pengganti) yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan nomor 61 tanpa disertai surat-surat asli, yang jelas dan lengkap serta tanah objek perjanjian tersebut bukan milik pemiliknya, maka surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan nomor 61 cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahny suatu perjanjian yaitu tanah objek jual beli tersebut adalah milik Penggugat (Fubijanto Leman Bratadjaja),

sehingga tidak memenuhi syarat materiil dalam pembuatan akta autentik yang mengakibatkan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*neitigheid van rechtswege*).

Peneliti berpendapat bahwa akibat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak memenuhi syarat materiil, maka perjanjian tersebut adalah “Batal demi hukum”. artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

2. Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁷ Kepastian hukum ini memberi suatu hak kepada pihak yang berkepentingan untuk mengetahui apa yang dikehendaki dari padanya. Dari beberapa macam pengertian tentang sebuah prinsip kepastian hukum maka untuk penerapannya pada suatu kehidupan masyarakat kepastian hukum ini sangat berpengaruh menurut pendapat Jan Michiel Ottor, untuk mewujudkan sebuah kepastian hukum ada beberapa prinsip yang harus lebih ditekankan, yaitu:¹⁸

- a) Terdapat aturan hukum yang konsisten dan jelas;
- b) Instansi pemerintah di bidang pertanahan menerapkan aturan hukum secara konsisten, patuh dan taat terhadapnya;
- c) Masyarakat harus menyesuaikan perilaku sehari-hari mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- d) Hakim yang mandiri, tidak berpihak kepada salah satu pihak saja dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta teliti dalam menyelesaikan perkara pengadilan; dan
- e) Putusan pengadilan secara kongkret harus dilaksanakan.

Pencapaian kepastian hukum itu terbagi dua unsur utama: pertama, hukumnya itu sendiri yang harus tegas dan tidak multi interpretatif; kedua, kekuasaan itu sendiri yang melaksanakan hukum tidak boleh semena-mena di dalam menerapkan hukum dan berpegang teguh kepada asas legalitas.¹⁹ Kepastian hukum dalam sebuah akta perjanjian merupakan nilai yang substansial, kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak dan nilai-nilai tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta terlaksana dengan baik. Tidak terpenuhinya kepastian hukum akan memberikan lahirnya ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Masyarakat yang mempunyai kepentingan dalam pelayanan akan mempunyai pandangan yang tidak baik kepada notaris sebagai pejabat umum.

Dalam upaya memberikan kepastian hukum notaris harus memastikan dalam menjalankan jabatannya menggunakan prinsip kehati-hatian. Keterangan para pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli haruslah digali kebenaran formil dan

¹⁷ Sudikno Mertokusumo and A Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).

¹⁸ Yesi Arfianto, “Penerapan Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Kebijakan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Di Indonesia,” *Wijayakusuma Law Review* 3, no. 01 (2021): 55–66, <https://doi.org/10.51921/wlr.v3i01.152>.

¹⁹ Agustiro Nugroho Aribowo, “Kepastian Hukum Pengikat Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi,” *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 11, no. 1 (2020): 85–102, <https://core.ac.uk/download/pdf/337609792.pdf>.

materilnya. Jika notaris sudah menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuatnya maka akta tersebut telah memiliki otentisitas akta, namun di dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 136/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat (Notaris Pengganti) yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan nomor 61 tanpa disertai surat-surat asli, yang jelas dan lengkap serta tanah objek perjanjian tersebut bukan milik pemiliknya, maka surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan nomor 61 cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu tanah objek jual beli tersebut adalah milik Penggugat (Fubijanto Leman Bratadjaja), sehingga tidak memenuhi syarat materiil dalam pembuatan akta autentik yang mengakibatkan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*neitigheid van rechtswege*). Karenanya perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Turut Tergugat (Notaris Pengganti) yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dengan nomor 61, tidak memenuhi syarat materiil maka kepastian hukumnya adalah batal demi hukum.

D. SIMPULAN

Akibat hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil, maka perjanjian tersebut adalah “Batal demi hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam upaya memberikan kepastian hukum notaris harus memastikan dalam menjalankan jabatannya menggunakan prinsip kehati-hatian. Keterangan para pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli haruslah digali kebenaran formil dan materilnya. Jika notaris sudah menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuatnya maka akta tersebut telah memiliki otentisitas akta, namun sebaliknya bila akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil maka pembuatan akta autentik tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*neitigheid van rechtswege*). Karenanya perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan tidak memenuhi syarat materiil sehingga kepastian hukumnya adalah batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2014.
- Arfianto, Yesi. “Penerapan Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Kebijakan Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Di Indonesia.” *Wijayakusuma Law Review* 3, no. 01 (2021): 55–66. <https://doi.org/10.51921/wlr.v3i01.152>.
- Aribowo, Agustiro Nugroho. “Kepastian Hukum Pengikat Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi.” *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 11, no. 1 (2020): 85–102. <https://core.ac.uk/download/pdf/337609792.pdf>.
- Dian Apriandini, and Amad Sudiro. “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan.” *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57–64. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>.
- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

- Eric Reinaldo, and Rusdianto Sesung. "Legal Aspects In The Making of The Buying Boarding Deed And The Power of Sale." *Yurisdiksi: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 18, no. 1 (2022): 135–148. <https://doi.org/10.55173/yurisdiksi.v18i1.131>.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (LN No. 22 Tahun 2021, TLN No. 6624).
- . Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno, and A Pitlo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Moechthar, Oemar. *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum Dan Badan Usaha Di Indonesia*. Airlangga University Press. Surabaya: Airlangga University Press, 2023.
- Palar, Vicky Caesar Elang, and Mohamad Fajri Mekka. "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris." *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti, R., and R. Tjitrosudibio, eds. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan*. Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.