

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) DALAM HAL TERJADI SENGKETA DI KOTA BAUBAU**

MUHAMMAD SUHARDI

NPM : 20112079

ABSTRACT

This study aims (1) to determine and analyze the legal position of the sale and purchase binding agreement in the event of a dispute, (2) to determine and analyze the legal protection for (land buyers) based on the sale and purchase agreement in full in the event of a dispute.

The research method in writing this thesis is to use descriptive qualitative analysis techniques with data collection methods used are library research and interviews, while the types of data used are secondary data as main data and primary data as supporting data.

The results of the study show that in the case that the author examines, it can be concluded that when viewed from the terms of the validity of the agreement, the first Sale and Purchase Binding Agreement can be said to be valid and binding on the parties. Because the conditions for the validity of the agreement are met. The legal protection of the buyer in the PPJB deed actually has layered legal protection, including the notarial PPJB deed, based on Article 1338 of the Civil Code, as well as the good intentions of the parties to fulfill the agreement that has been made.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Dispute

PENDAHULUAN

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual - beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai, (Harun Al-Rashid, 1986 : 51).

Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUHPerdota telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

UUPA, semenjak di undangkannya, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No.10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatuakta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi : ”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” (Boedi Harsono, 2002 : 538 – 539).

Pada tataran empiris, dalam kondisi tertentu mengakibatkan Akta JualBeli belum dapat dibuat oleh PPAT, seperti misalnya sertifikat hak atas tanah yang merupakan obyek jual beli sedang berada dalam proses royak Hak

Tanggungjawab pada kantor pertanahan atau ketika sertifikat sedang dalam proses balik nama ke atas nama penjual dari proses jual beli sebelumnya, maka oleh Notaris akan dibuatkan PPJB, (Subekti, 1996 : 1).

Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata 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, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Berdasarkan 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. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. (Supriadi, 2006 : 12).

PPJB tanah dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaries dalam membuat 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. Namun 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, (Setiawan Rahmat, 2005 : 5).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji / wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanahtersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jualbeli kepada pembeli dan menjadikan obyek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah (1) Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi sengketa. (2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa. Adapun tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual

beli dalam hal terjadi sengketa. (2) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif dengan metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan wawancara, adapun jenis data yang digunakan yaitu data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung.

HASIL PENELITIAN

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak dalam hal terjadi sengketa

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Baubau, diperoleh satu Contoh putusan yang berkaitan dengan sengketa perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 2/Pdt.G.S/2021/PN.Bau, sebagai berikut.

a. Kasus Posisi

WSK menawarkan kepada SA tanah beserta bangunan rumah miliknya yang terletak di Kel Sulaa, Kec. Betoambari, Kota Baubau untuk tambahan modal untuk usaha, dimana kemudian SA meminta SHM atas rumah yang ditawarkan tersebut guna dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Baubau yang mana hasilnya SHM No. 2302 luas 185 M2,

Surat ukur tgl 9-6-2010, No 1916/Sulaa/2010 an. WSH, adalah benar milik WSH dan tidak dalam anggunan.

Setelah mendapatkan hasil pengecekan, terjadilah transaksi jual beli tanah dan bangunan an. WSH selaku pemilik dengan SA selaku pembeli. Dalam perjanjian jual beli rumah tanah tersebut disepakati dengan harga Rp 350.000.000,- dan telah dibayar lunas oleh SA kepada WSH. Akan tetapi dalam transaksi jual beli rumah tanah tersebut tidak langsung di buat Akta Jual Beli namun dengan perjanjian pengikatan jual beli yaitu PPJB No. 001 tertanggal 01 Mei 2016, dimana di dalam PPJB tersebut harga pembelian ditulis Rp 250.000.000,- dan dibuat kuasa untuk menjual dan balik nama No. 002 tertanggal 01 Mei 2016, dihadapan Ahmad Faisal, Notaris Kota Baubau.

Ternyata tanah dan bangunan yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh SA kepada WSH selaku pemegang sertifikat dengan menggunakan PPJB dan Kuasa menjual pada tahun 2016 sebagaimana tersebut diatas telah dilakukan transaksi terlebih dahulu oleh WSH dengan AUA pada tahun 2010 dengan kronologi cerita sebagai berikut, bahwa pada bulan Mei tahun 2010 menghadap di hadapan La Ode Gandi Asraruddin, Notaris dan PPAT di Kota Baubau WSH dan SB untuk melakukan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli no 109/2010 atas bidang tanah SHM No. 2302 luas 185 M2, Surat ukur tgl 9-6-2010, No 1916/Sulaa/2010 atas nama DP, dalam hal ini SB bertindak selaku kuasa dari DP berdasarkan Akta Kuasa Jual No 52 tanggal 30 September 2011 yang dibuat di hadapan Tuan Chusen Bisri, Notaris di Kota Baubau sebagai pihak penjual dan WSH sebagai Pihak

pembeli. Pada hari, bulan dan tahun yang sama waktu yang berbeda yaitu Mei 2009 WSH beserta isteri YR menghadap kembali kepada Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Baubau untuk menjual kembali tanah dan bangunan yang baru saja di peroleh melalui AJB no 109/2010 kepada AUA selaku pembeli. Dikarenakan transaksi pertama dengan AJB no 109/2010 telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau dan belum terbit SHM an WSH maka dibuatlah akta PPJB nomor 16 yang ditandatangani oleh WSH dengan persetujuan isteri yaitu YR selaku penjual dengan AUA selaku pembeli. Harga transaksi yang telah disepakati telah dibayar lunas oleh AUA kepada WSH oleh karenanya dibuat pula Akta Kuasa Menjual nomor 17 di hadapan Notaris yang sama. Pada saat terbit SHM an WSH SHM tersebut dipinjam sementara oleh WSH dari Notaris dan PPAT Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Baubau. Tanah dan bangunan serta SHM yang telah terbit atas nama WSH masih dikuasai oleh WSH yang kemudian menjual kembali tanah dan bangunan SHM no 2302 tersebut kepada SA.

b. Perjanjian Perikatan Jual Beli

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip – prinsip yang dianut

dalam hukum adat (khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah) yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang.

R. Subekti mengartikan Pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya causa-causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya. Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sebagaimana pendapat R. Subekti dan Herlien Budiono tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa pada prinsipnya Perjanjian pengikatan Jual beli tersebut merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian pada umumnya yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, karena bentuknya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan Jual Beli di depan PPAT yang didasarkan pada ketentuan pertanahan yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

c. Kedudukan Hukum PPJB

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian tersebut merupakan langkah awal para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu salah satunya adalah dengan

dilakukan Jual beli di depan PPAT (penandatanganan AJB). Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Bapak Mulyoto, Akademisi sekaligus Werda Notaris PPAT di Boyolali⁵, yang menyatakan bahwa kedudukan dan keabsahan suatu akta khususnya dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli berangkat dari Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian *obligatoir*, yaitu suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana setelah dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan salah satu prinsip jual beli (khususnya prinsip tunai) dapat dipenuhi maka penjual berkewajiban untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dan didasarkan padasyarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya. Secara sah tentunya didasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak selayaknya perintah Undang- Undang.

Secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di luar pasal 1320 KUHperdata syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam perjanjian diantaranya yaitu Asas itikad baik dan Asaz Kebebasan Berkontrak.

Berdasarkan kasus yang penulis contohkan dalam penelitian ini, maka terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dalam kasus tersebut harus dilihat dan didasarkan juga pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam kasus tersebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan 2 (dua) kali oleh Pemilik (yang pada saat dilakukan PPJB terhadap hak milik atas tanah masih dilakukan AJB dan akan dilakukan balik nama ke kantor pertanahan). Dalam kasus yang pertama, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak. Karena syarat – syarat sahnya perjanjian terpenuhi dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan

Jual Beli tersebut. Yaitu sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal. Dalam kasus yang kedua, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah atau tidaknya harus dilihat dari sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal.

Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus kedua ini, khususnya syarat sah berupa kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal yang merupakan syarat obyektif dari perjanjian. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan terlebih dengan dilanggarnya syarat obyektif tersebut mengakibatkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut batal demi hukum, dimana memiliki arti bahwa terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada sebelumnya. Terkait dengan asas yang berlaku dalam perjanjian pada kasus yang kedua Pihak penjual jelas tidak beritikad baik karena meskipun sudah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli disertai Kuasa menjual dengan pembeli yang pertama namun tetap melakukan Perjanjian Perikatan Jual beli dengan pembeli yang kedua, hal tersebut sangat jelas mengindikasikan bahwa penjual tidak beritikad baik.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Baubau, diperoleh keterangan bahwa dalam contoh kasus sebagaimana tergambar di dalam Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 2/Pdt.G.S/2021/PN.Bau., Terhadap Perjanjian pengikatan jual

beli (PPJB) lunas, sertifikat harusnya diberikan kepada pembeli, akan tetapi dalam kasus ini sertifikat tersebut dipinjamkan kepada pihak penjual yang mana notaris memperbolehkan peminjaman sertifikat tersebut. Diperbolehkan di sini yang harus dicermati adalah peminjaman sertifikat tersebut tidak atas persetujuan pembeli. PPJB terdiri dari PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas apabila sudah dibayar tunai dan terang yang berarti asas tanah tersebut terpenuhi/sesuai dengan hukum adat. PPJB merupakan perjanjian bernama, oleh karena itu PPJB tunduk pada KUH Perdata, akan tetapi karena pembahasan yang tertera di dalamnya adalah tanah maka tetap diberlakukan unsur tunai dan terang, yang mana hal tersebut sudah terpenuhi pada saat dibayarkannya lunas sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati, oleh karenanya barang harus segera diserahkan kepada pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dengan itikad baik maka hendaknya tata cara pembayaran diatur dalam PPJB. Notaris Endang Sri Kawuryan, juga berpendapat bahwa adanya PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah dan kuat karena PPJB merupakan akta outentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna akan tetapi dalam hal ini dikarenakan ada kaitannya dengan tanah maka terikat dengan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah karena setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT, hal tersebut dilakukan untuk memenuhi azas publisitas. Dalam contoh kasus yang penulis sampaikan perjanjian tersebut (PPJB) dilakukan secara lunas dan dengan disertai adanya kuasa mutlak oleh penjual kepada pembeli maka seharusnya

terhadap perbuatan hukum dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan obyek tanah tersebut harus didasarkan pada sepengetahuan dan ijin dari pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang mestinya tidak boleh lagi ada pihak-pihak lain terutama penjual pinjam dengan alasan apapun.

Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan.

2. Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perikatan Jual Beli Lunas Apabila Terjadi Sengketa.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Hendrik diperoleh keterangan bahwa perlindungan hukum adalah memberiperlindungan dengan sarana hukum. Khusus dalam pembuatan akta perikatan jual beli, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka hal tersebut dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Mengenai kuasa mutlak sudah ada larangan penggunaan kuasa mutlak.

Pelarangan penggunaan kuasa mutlak dikarenakan untuk menjaga agar administrasi pertanahan dapat berjalan tertib dan teratur karena pemilikan tanah itu harus sampai dengan diterbitkannya sertifikat sebab sertifikat kalau hanya sebatas menggunakan kuasa mutlak, sertifikat tersebut belum beralih. Orang yang memiliki tanah dengan kuasa mutlak, sertifikat masih atas nama penjual dan inilah yang menyebabkan administrasi pertanahan menjadi tidak tertib.

Bapak Hendrik juga berpendapat bahwa apabila pembeli sudah membayar lunas karena peralihan hak atau hukum pertanahan masih berdasarkan hukum adat, dimana peralihan hak atas tanah juga berdasarkan hukum adat maka pembeli sudah menjadi pemilik tanah ketika dipenuhinya 3 (tiga) syarat yaitu terang, tunai dan riil.

Menurut Notaris Baharilla Mouna, SH., MKn, Notaris di Kota Baubau, kuasa merupakan hal yang tidak bisa dipisahkan dari PPJB. Sedangkan kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan khusus untuk tanah, kuasa mutlak merupakan kuasa yang di dalamnya berisi pemindahan hak. Pemakaian kuasa mutlak dibolehkan apabila sudah ada PPJB lunas.

Berdasarkan uraian di atas, orang yang lemah dimaksudkan yaitu masyarakat yang awam tentang hukum dan juga bagi masyarakat yang tidak mampu. Lemah disini artinya masyarakat memerlukan perlindungan dari tindakan-tindakan yang bisa mengakibatkan kerugian bagi dirinya. Perlindungan hukum yang dilakukan dalam wujud perlindungan hukum

preventif, artinya “ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan atas tindakan pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam contoh kasus yang penulis sampaikan, adalah mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dua kali oleh penjual, serta sertifikat Hak Milik yang masih dikuasai oleh penjual padahal pihak pembeli sudah membayar lunas jual beli tersebut.

Dalam kasus tersebut Penjual ternyata telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama dibuat dihadapan notaris Diah Aju Wisnuwardani tanggal 7 Mei 2010, dan yang kedua dengan pembeli membuat PPJB No. 001 tertanggal 01 Mei 2011, dan dibuat kuasa untuk menjual dan balik nama No. 002 tertanggal 01 Mei 2011, dihadapan Lushun Adji Dharmanto, SH. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa PPJB yang kedua yaitu No. 001 tertanggal 01 Mei 2011 batal demi hukum. Dikarenakan PPJB tersebut dibuat dihadapan notaris tetapi batal demi hukum, maka penggugat selaku pembeli dapat mengajukan pembatalan terhadap PPJB tersebut dan meminta ganti kerugian terhadap pihak penjual yang dalam hal ini para tergugat.

Pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu.

- a. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu

perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli adalah Perlindungan terhadap penjual, dan Perlindungan terhadap pembeli. Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semuapihak dalam jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdata, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah. Akan tetapi larangan tersebut dikecualikan bagi jual beli yang dilakukan lunas dengan menggunakan akta perikatan jual beli sehingga Akta

Kuasa Mutlak merupakan satu kesatuan yang utuh dan tak dapat dipisahkan dari Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dan hal tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar lunas namun sertifikat belum muncul atas nama pembeli, tanpa adanya kuasa menjual maka pada saat pembeli hendak melakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama pembeli tidak bisa dilakukan. Hal tersebut menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli. Sebelum berbicara lebih jauh tentang kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka perlu diketahui terlebih dahulu apa sebenarnya kuasa mutlak tersebut dan sejarah atau alasan mengapa larangan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli lalu kemudian terjadi hal-hal yang dapat berakibat pada pembatalan dari perjanjian jual beli tersebut apabila diantara para pihak tidak menemui kata sepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah, maka para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli tersebut kepada Pengadilan. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (PN) yang menyatakan jual beli dibatalkan, maka perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula

seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang pembeli sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang pembeli bayarkan.

Apabila uang yang menjadi hak Pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu telah dibatalkan, maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Pembeli lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

KESIMPULAN

Dalam kasus yang penulis teliti dapat diambil kesimpulan bahwa jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak. Karena syarat – syarat sahnya perjanjian terpenuhi. Adapun perlindungan hukum pihak pembeli dalam akta PPJB sebenarnya sudah mempunyai perlindungan hukum yang berlapis diantaranya dengan dibuatnya akta PPJB secara notarial, berlandaskan Pasal 1338 KUHPdata, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

DAFTAR PUSTAKA**Buku/Literatur**

- AA Andi Prayitno.2010. *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya: PMN,
- Achmad Ichsan.1982. *Hukum Perdata AB*, Bandung: Alumni.
- Ali Ahmad Chomzah. 2002, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Jakarta: Prestasi Publiser.
- Andrian Sutedi.2009. *Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie S. Hutagalung. 2002. *Condominium dan Permasalahannya*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Arkie V.Y Tumbelaka.2012. *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba.
- Badan Pertanahan Nasional.2007. *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006*, Jakarta: Media Makmur Majumandiri.
- Bambang Poernomo.1991. *Notaris : Peraturan Jabatan Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- Boedi Harsono.2002.*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-PeraturanHukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Darwanto Gadiman.2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung: Sumber Ilmu,
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1998. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, EdisiKedua, Jakarta: Balai Pustaka.
- Djaja S Meliala, 2 0 0 7. *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undangHukum Perdata*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- EY. Kanter. 2001. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Storia Grafika.
- Habib Adjie.2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung:Citra Aditya Bakti.

- Harijanto Ramdan. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Harun Al-Rashid. 1986. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Jakarta: CitraMedia Ilmu.
- I.G. Rai Widjaya. 2008. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktek*, Edisi Revisi, Jakarta: Megapoin.
- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- James J. 1992. Spillane, *Etika Bisnis dan Etika Berbisnis*, Yogyakarta: Kanisius.
- Jaya Gunawan. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Bandung: Citra Ilmu.
- John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Liliana Tedjosaputro. 1991. *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: CV. Agung.
- M. Isnaeni. 1996. *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Surabaya: Dharma Muda.
- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Cira Aditya Bakti.
- Muchlis Patahna. 2009. *Problematika Notaris*, Jakarta: Rajawali.

- Oemar Seno Adji. 1991. *Profesi Dokter (Etika profesional dan Hukum Pertanggungjawaban Pidana Dokter)*, Jakarta: Erlangga.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Philipus M. Hadjon, dkk.2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Purwahid Patrik. 1986. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- R. Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti.1995. *Aneka Perjanjian*, cet. X, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti.2002. *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI., Jakarta: PT. Intermasa.
- Ramdan Harijanto. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Ridwan Khairandy. 2016. *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press.
- S.F. Marbun.1997.*Peradilan Administratif Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Satjipto Rahardjo. 1996. *Ilmu Hukum*, Cet IV, PT Citra Aditya, Bandung.
- Salim HS. 2010. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : SinarGrafika.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1993
- Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2005
- Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta.
- Soerjono Soekanto dan Kartono Muhammad. 1983. *Aspek Hukum dan Etika Kedokteran di Indonesia*, Jakarta: Grafiti Press.

- Sudikno Mertokusumo. 1984. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty.
- Suhrawardi K. Lubis. 1994. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: SinarGrafika.
- T. Mulya Lubis. 1987. *Hak Asasi Manusia dan Pembangunan*, Jakarta: YLBHI.
- Wirjono Prodjodikoro. 1992. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur.
- Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet 2, Bandung: Alumni.

1. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 2/Pdt.G.s/2021/PN.Bau

2. Jurnal/Makalah

- Abdul Hakim. 2013. *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Kepatutan dalam Perlindungan Konsumen*, Medan: Disertasi.
- Akhmad Mighdad. 2012. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli: Study Kasus Perkara Perdata No. 107/Pdt.G/2010/PN.Mdn", *Tesis*, Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
- Angelina, 2012. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor

260/PDT.G/2002.PN.Jkt.Pst)", *Tesis*, Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Bambang Peornomo.1999. *Kelemahan Standar Profesi Notaris Cenderung Tumbuh Malpraktek dan Kejahatan Keraah Putih*, Ceramah Umum pada KongresXVII Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta.

Buang Affandi. 2008. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan", *Tesis*, Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Herlien Budiono. 2004. Artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10.

Rilisa Ophira Ramadhani Siregar. 2016. "Pencantuman Kuasa Penuh Dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Notaris Di Kabupaten Sleman", *Tesis*, (Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

Shinta Christie. 2012. *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, Jakarta: Universitas Indonesia.

Sjaheran Basah. 1986. *Perlindungan Hukum terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Orasi Ilmiah, Dies Natalies XXXIX Universitas Padjadjaran, Bandung.

Sudikno Mertokusumo. 2004. Artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 12.

Wawan Setiawan. 1989. Komenta dan Tantangan terhadap Kedudukan dan KeberadaanNotaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV.