



Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek yang Sama Dihubungkan dengan Tanggung Jawab Notaris

Alfiyyah Salsabilah Furi, Muhammad Raihan Ruddy*, Toto Tohir Suriaatmadja

Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Bandung

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 26/7/2024
Revised : 29/7/2024
Published : 31/7/2024



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 4
No. : 1
Halaman : 37 - 44
Terbitan : **Juli 2024**

ABSTRAK

Notaris dapat mempertanggungjawabkan apabila terdapat kesalahan dan kelalaian yang dilakukannya dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Akta yang dibuatnya mengacu pada pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian ini masih menjadi suatu permasalahan dengan mengabaikan peraturan yang diatur undang-undang. Tujuan penelitian untuk menegaskan keabsahan akta PPJB dan memperjelas tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam mewujudkan kepastian para pihak. Kajian penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, teknik pengumpulan data adalah metode kepustakaan dengan menggunakan data-data sekunder. Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus akta PPJB kedua, khususnya syarat kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal merupakan syarat obyektif, keduanya berdasar pada PPJB ini tidak memiliki kekuatan hukum, dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan dan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Pemenuhan tanggungjawab oleh Notaris terhadap Konsumen perihal kerugian atas akta yang dibuatnya, dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata dapat dituntut untuk mengganti kerugian para pihak berupa kerugian materiil dan atau kerugian immateriil.

Kata Kunci : Tanggung Jawab; Notaris; Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

ABSTRACT

Notaries can be held responsible if there are errors and negligence committed in carrying out their duties. The deed he made refers to Article 1320 of the Civil Code, this agreement is still a problem by ignoring the regulations regulated by law. The purpose of the study is to confirm the validity of the PPJB deed and clarify the notary's responsibility for the deed he made in realizing the certainty of the parties. This research study uses a normative legal approach using analytical descriptive research specifications, the data collection technique is a library method using secondary data. The failure to fulfill the requirements of the agreement on the second PPJB deed, especially the requirement of competence which is a subjective requirement and the requirement for the validity of the agreement in the form of a lawful cause is an objective requirement, both of which are based on this PPJB doesn't have legal force, with the violation of subjective requirements and the failure to fulfill objective requirements results in the agreement being null and void, meaning that the agreement is considered never existed. Fulfillment of responsibility by a Notary towards Consumers regarding losses due to deeds they have made, in civil unlawful acts, can be sued to compensate the parties for material losses and/or immaterial losses.

Keywords : Liability; Notary; Binding Agreement of Sale.

Copyright© 2024 The Author(s).

A. Pendahuluan

Kebutuhan adanya tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi setiap orang, di samping sandang serta pangan. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Dalam melakukan peralihan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya (Prawira *et al.*, 2022). Mengenai hal ini peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUNJ. Produk Hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta autentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata.

Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu wajib dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA (Hamonangan *et al.*, 2021). Melalui Akta Autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak dan menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa, maka untuk mewujudkan keadilan hukum sebagai tujuan hukum, notaris dalam membuat akta wajib memperhatikan kedudukan yang seimbang bagi para pihak dan wajib pula memperhatikan substansi akta agar tidak bertentangan dengan nilai-nilai keadilan sosial (tahap pra kontraktual dan kontraktual), sedangkan untuk mewajibkan kepastian hukum notaris wajib memperhatikan mekanisme dan/atau tata cara pembuatan akta notariil (Heriawanto, 2018).

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau digunakan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi dengan membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), pada umumnya PPJB ini dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula (Ratna Paramita & Hendrawati, 2016).

Akta notariil yang dibuat merupakan perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, dan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat sahnya perjanjian harus diwujudkan dalam akta notarial (Aini & Simanjuntak, 2019). Perjanjian yang telah mengikatnya akan menjadi suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik, namun pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang dimaksud PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan (Amasangsa & Priyatno, 2019). Hakikatnya seorang notaris di dalam menjalankan fungsi dan tugasnya harus berprinsip kehati-hatian karena pertanggungjawabannya tidak hanya sebatas sampai pensiun dari jabatannya (The, 2018).

Dalam praktiknya, ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sahnya perjanjian ini masih sering kali menjadi suatu permasalahan dengan mengabaikan peraturan yang diatur oleh undang-undang. Seperti hal yang terjadi pada peristiwa proses jual beli yang dibeli dan dibangun oleh Tuan A yang selanjutnya penulis sebut sebagai Pengembang. Di mana pengembang ini melakukan perjanjian jual beli rumah yang dibangunnya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara baku di hadapan Notaris X antara pengembang dengan pemilik tanah yakni Tuan H. Pihak Pengembang dengan sepengetahuan pemilik tanah, meminta izin untuk melakukan pembangunan rumah pada tanah yang dibelinya tersebut, setelah diberikan izin untuk melakukan pembangunan unit-unit rumah, Pengembang membuat PPJB untuk konsumen, tetapi di dalam PPJB tersebut dibuat bukan antara Pengembang dengan konsumen,

melainkan dibuat atas nama Kuasa dari Pemilik Tanah yakni Tuan U langsung dengan Konsumen, di mana PPJB yang mengikat antara Pemilik Tanah dengan Pengembang belum memenuhi prestasinya dengan melakukan pelunasan. PPJB kedua dibuat pada Notaris yang sama yakni Notaris X di Kabupaten Bandung yang mana Notaris X menyatakan lahirnya PPJB kedua atas dasar adanya unsur kepercayaan.

Oleh sebab itu, konsumen yang sudah memenuhi prestasinya tidak dapat melakukan peralihan haknya, karena Tuan A belum menyelesaikan prestasinya kepada Tuan H, maka Tuan H tidak dapat melakukan tahap selanjutnya yaitu peralihan hak, dengan begitu pembeli/konsumen yang sudah memenuhi prestasi menuntut haknya untuk mendapatkan legalitas rumah yang sudah ditempati, karena proses penyelesaian legalitas unit perumahan menjadi mengkrak tidak berjalan, yang mengakibatkan konsumen tidak memiliki kepastian hukum atas akta PPJB yang dikeluarkan dan diberikan oleh Notaris tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka dalam penulisan ini, penulis tertarik untuk melakukan analisa terhadap peristiwa tersebut dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Objek Yang Sama Dihubungkan Dengan Tanggung Jawab Notaris Dalam Terwujudnya Kepastian Hukum Para Pihak”.

Berdasarkan Latar Belakang tersebut diatas maka Identifikasi Masalah yang dapat diperoleh dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut; (1) Bagaimana keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dengan objek yang sama ? (2) Bagaimana Tanggung Jawab Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan objek yang sama dalam terwujudnya kepastian hukum para pihak ?

Berdasarkan Identifikasi Masalah tersebut diatas maka Tujuan Penelitian yang dapat diperoleh dalam penulisan ini adalah sebagai berikut : (1) Untuk menegaskan keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dengan objek yang sama. (2) Untuk memperjelas Tanggung Jawab Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan objek yang sama dalam terwujudnya kepastian hukum para pihak

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dalam menulis penelitian ini adalah sebagai berikut.

Pendekatan Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian.

Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin (Safrihayati, 2019). Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan Kepastian Hukum. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan undang-undang dan teori yang relevan.

Sumber dan Tehnik Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data untuk penelitian hukum normative adalah dengan mengumpulkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial. Misa: buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan, perundangan, dan sebagainya.

Teknik Analisis.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas (Soekanto, 2001). Dalam melakukan analisis secara kualitatif tersebut dikarenakan penelitian ini banyak menggunakan peraturan perundang-undangan maka peneliti akan menggunakan penafsiran sistematis.

Penafsiran sistematis merupakan penafsiran menurut system yang ada dalam rumusan hukum itu sendiri (systematische interpretative). Penafsiran sistematis juga dapat terjadi jika naskah hukum yang satu dan naskah hukum yang lain, dimana keduanya mengatur hal yang sama, dihubungkan dan dibandingkan satu sama lain. Jika misalnya yang ditafsirkan itu adalah pasal dari suatu undang-undang, maka ketentuan-ketentuan yang sama, apalagi satu asas dalam peraturan lainnya, harus dijadikan acuan (Utrecht, 1989).

C. Hasil dan Pembahasan

Keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dengan objek yang sama

Pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti, yang mengatakan “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. 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 dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris. Sedangkan menurut Herlien Budiono menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Berdasarkan hal tersebut mengartikan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan yang dilakukan antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya prestasi dalam causa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut seperti dalam kasus ini bahwa Tuan A selaku Pengembang belum melakukan pelunasan atas harga obyek jual beli kepada Pemilik Tanah/Tuan HK.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum yang berdasar pada perjanjian obligatoir yang mana perjanjian ini melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, 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 dan dikeluarkan oleh PPAT. Oleh sebab itu, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dengan mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata dengan maksud untuk mengikat para pihak atas pemenuhan prestasinya, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang para pihak yang membuatnya. Sehingga dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana perintah Undang-Undang. Namun, jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti tidak terpenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan, menjadi dapat dibatalkan dan jika tidak memenuhi syarat objektif yaitu tertentu dan kuasa yang halal maka perjanjian menjadi batal demi hukum, dengan begitu perjanjian tersebut akan menimbulkan akibat hukum.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris diberikan kewenangan oleh Negara untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat di bidang hukum perdata guna terciptanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, Notaris merupakan jabatan yang ditunjuk oleh Negara untuk mewakili kekuasaan umum.

Mengacu pada kewenangan Notaris dalam membuat suatu perjanjian tercantum pada Pasal 1868 KUHPerdata yang menerangkan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di hadapan pejabat umum yang berwenang. Hal ini dikuatkan oleh ketentuan yang terdapat dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 jo Undang-Undang No. 2 tahun 2014 yang menguraikan mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Dan sepanjang kehendak para pihak/penghadap tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan kepentingan umum.

Akta tersebut merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPer mengenai kebebasan berkontrak atau kebebasan para pihak dengan tetap memberikan dan memperhatikan kepastian hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Selain mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam perjanjian diantara yakni : (a) Asas Itikad Baik. Mengacu pada asas ini, kesepakatan dan persetujuan yang dibuat oleh parapihak terhadap prestasinya, perjanjian harus dihormati dengan berdasarkan pada kepercayaan dan keyakinan dari para pihak. Asas itikad baik ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang mana para pihak harus melaksanakan substansi dari perjanjian yang dibuatnya. (b) Asas Kebebasan Berkontrak. Menurut asas kebebasan berkontrak asas ini yang menimbulkan dan memberikan kebebasan seluas-luasnya bagi para pihak untuk mengadakan perjanjian apa saja, asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan kepentingan umum. Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata Dalam pasal ini bukan berarti bahwa perjanjian dibuat tidak ada batasnya, akan tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.

Berdasarkan kasus yang penulis contohkan dalam penelitian ini, maka Perjanjian Jual Beli dalam kasus tersebut harus dilihat dan didasarkan juga pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai keabsahan aktanya. Dalam persoalan kasus yang pertama, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara baku di hadapan Notaris X antara Pengembang/Tuan A dengan pemilik tanah yakni Tuan HK, 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 pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Berdasarkan asas-asas yang berlaku dalam perjanjian maka untuk kasus pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama sudah memenuhi karena dilakukan dengan itikad baik oleh Pemilik Tanah maupun Pengembang dan bebas dalam menentukan apa yang dikehendaki serta tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun kesusilaan.

Dalam kasus yang kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini pihak Pengembang membuat akta pada Notaris yang sama, yang mana aktanya mengikat antara Pemilik Tanah/Tuan HK dengan Konsumen, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat antar pemilik tanah langsung dengan konsumen tidak melalui atas nama pengembang terlebih dahulu dikarenakan pengembang berfikiran supaya tidak melakukan pajak peralihan hak sebanyak 2 kali dan karena pengembang belum memenuhi prestasi atas perjanjian yang dibuat sebelumnya, oleh sebab itu jika mengacu pada syarat sahnya perjanjian. maka, tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus akta perjanjian pengikatan jual beli kedua, khususnya syarat sah berupa kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal merupakan syarat obyektif, keduanya berdasar pada perjanjian pengikatan jual beli ini tidak memiliki kekuatan hukum, karena dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian pengikatan jual beli ini batal demi hukum, dengan arti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Objek Yang Sama Dalam Terwujudnya Kepastian Hukum Para Pihak

Pasal 1 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris

Pada saat seorang penghadap datang ke Notaris agar permintaan suatu tindakan atas perbuatannya dapat dituangkan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan notaris, dan kemudian notaris membuat akta tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap bahwa sejak saat itu telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu, notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. Mengacu pada persoalan dalam kasus ini, yang mana belum terpenuhinya prestasi yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pertama yang mengikat antara Pemilik

Tanah/Tuan HK dengan Pengembang/Tuan A, namun dalam perjalanannya lahir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kedua yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris yang sama yakni Notaris X di Kota Bandung dengan keterangan bahwa lahirnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua berdasar pada unsur kepercayaan.

Dalam kewenangannya, tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal ini notaris telah melanggar juga ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut, karena Notaris X menunjukkan dan bersikap secara tidak saksama atas akta yang dibuatnya, tidak mandiri dalam jabatannya karena adanya keberpihakan terhadap para pihak yang berdasar dengan unsur kepercayaan, dengan begitu Notaris X ini tidak bertindak amanah atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pertama sebelum lahirnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua.

Lahirnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris yang sama dengan didasarkan pada unsur kepercayaan mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Oleh sebab itu, dengan gugurnya akta tersebut maka para pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak memiliki kepastian hukum. Sebagaimana seharusnya menurut Gustav Radbruch yang menyatakan “keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban akan dapat dicapai dengan baik jika seorang pejabat umum menjunjung tinggi norma-norma dan peraturan perundang-undangan sebagaimana pasal 1868 KUHPerdara mengenai akta otentik, sehingga dapat menjamin terciptanya kepastian hukum kepada masyarakat.”

Tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuat oleh Notaris X ini adalah termasuk pada konstruksi perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 di mana dijelaskan perbuatan melawan hukum karena; (a) perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum, karena Notaris mengetahui bahwa Akta PPJB pertama yang dibuat mengikat antara Pemilik Tanah dengan Pengembang belum terpenuhinya suatu prestasi, namun kemudian dibuat Akta PPJB kedua dengan mengikat Pemilik Tanah dan Konsumen, hal ini tentu terdapat tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan oleh Notaris terhadap perjanjian yang sudah lahir sebelumnya. (b) adanya kesalahan, atas akta yang dibuatnya dalam persoalan kasus ini tentu terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris dengan lahirnya akta PPJB kedua karena adanya unsur kepercayaan, mengakibatkan atas kelalaiannya Notaris harus bertanggung jawab terhadap para pihak. (c) ada kerugian yang ditimbulkan, dalam hal ini kerugian yang ditimbulkan bukan hanya dari pihak konsumen Cangkang Residence saja karena tidak bisa mendapatkan legalitas rumahnya, melainkan Pemilik Tanah/Tuan HK juga mengalami kerugian atas prestasi yang tidak dipenuhi oleh Pengembang, yang mana pada saat itu pengembang berjanji ketika unit rumah di Cangkang Residence terjual, pengembang akan melakukan pemenuhan prestasinya dengan cara pembayaran bertahap. (d) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, mengacu pada kasus ini, Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyatakan bahwa Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Namun, dalam hal ini notaris telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut, karena Notaris X menunjukkan dan bersikap secara tidak saksama atas akta yang dibuatnya, tidak mandiri dalam jabatannya karena adanya keberpihakan terhadap para pihak yang berdasar dengan unsur kepercayaan, dengan begitu Notaris X ini tidak bertindak amanah atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pertama sebelum lahirnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua, serta Notaris juga tidak memberikan penyuluhan hukum yang baik terhadap Pengembang, yang menyebabkan Konsumen Cangkang Residence dan Pemilik Tanah mengalami kerugian.

Tindakan pelanggaran atas kewajiban dan larangan bagi Notaris tersebut dapat berakibat melemahnya suatu akta, akta yang sebelumnya memiliki kekuatan sempurna sebagai suatu akta otentik dapat diturunkan kekuatannya dengan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau juga suatu akta dapat dibatalkan demi hukum. Akta autentik hanya dapat dibatalkan berdasarkan keputusan hakim.

Dengan demikian, dalam memberikan dan dapat mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak berdasar keterkaitan antara tanggung jawab, kewajiban dan sanksi menurut teori Hans Kelsen terhadap kewenangan, kewajiban dan keautentikan akta Notaris berdasarkan UUJN, maka dapat diuraikan bahwa tanggung jawab hukum Notaris dalam membuat *party acte* dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bentuk tanggung jawab, yaitu: tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab pidana oleh Notaris.

Pemenuhan tanggungjawab oleh Notaris terhadap Konsumen perihal kerugian, dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata Notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immateriil. Kerugian dalam bentuk materiil yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil jumlahnya tidak dapat dihitung. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum yang ditetapkan oleh hakim. Maka, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus adanya kerugian dalam persoalan ini telah terpenuhi. Gugatan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris X ini telah memenuhi unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum.

Oleh sebab itu, atas kerugian yang dialaminya, konsumen dapat mengajukan gugatan dengan melakukan mediasi terlebih dahulu. Dalam kerugian secara materiil yang disebabkan oleh lalainya Notaris X dalam membuat perjanjian, konsumen dapat meminta tanggung jawabnya seperti dalam pembayaran untuk peralihan haknya berupa sertifikat hak milik ditanggung oleh Notaris X, dengan tetap memperhatikan penggantian kerugian ini menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan.

Notaris X turut dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara Pidana. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana seorang Notaris yang turut melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan sanksi pidana tersebut, sebagaimana pelanggaran yang dilakukan Notaris yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan hukum karena gugurnya akta PPJB kedua yang dilakukan dengan secara sadar dan sengaja, maka dengan terjadinya hal ini Notaris X dapat dikatakan turut melakukan unsur Penyertaan dalam hukum pidana, yang mana penyertaan dalam hukum pidana merupakan perluasan kualifikasi pelaku suatu tindak pidana manakala tindak pidana tersebut dilakukan oleh lebih dari satu orang. Deelneming dapat digunakan apabila beberapa orang melakukan tindak pidana tetapi masing-masing mengambil bagian dalam terjadinya delik sehingga harus dipidana kesemuanya. Deelneming ini merupakan adanya turut campur, turut berbuat delik, turut serta, partisipasi, dan lainnya. Dalam KUHP penyertaan dalam hukum pidana diatur pada pasal 55 hingga pasal 57.

Tanggung jawab Notaris secara Administratif merupakan korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Kode Etik profesinya, sebagaimana kode etik mengatur Notaris/PPAT secara internal dan UUJN dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Karena dalam melaksanakan jabatannya Notaris/PPAT ini dituntut untuk melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar supaya dapat menghasilkan akta yang bermutu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan, dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Dalam hal pertanggung jawaban yang dilakukan oleh Notaris secara perdata sebagaimana penjelasan tersebut di atas. Maka, kepastian hukum bagi para pihak konsumen Cangkang Residence dan Pemilik Tanah akan terpenuhi sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Karena bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Kepastian hukum dilakukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi, dengan begitu tanggung jawab yang dapat dilakukan oleh Notaris dengan memberikan tanggung jawab secara materiil dan immateriil terhadap konsumen, adalah sebagai bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti seseorang (dalam hal ini Konsumen) akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam pemenuhan kepastian hukumnya, begitupun pada Pemilik Tanah, atas ajuan gugatannya, maka akan terpenuhi prestasi yang belum lunas oleh Pengembang).

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut maka kesimpulan yang dapat diperoleh dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut; Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus akta perjanjian pengikatan jual beli kedua, khususnya syarat sah berupa kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal merupakan syarat obyektif, keduanya berdasar pada perjanjian pengikatan jual beli ini tidak memiliki kekuatan hukum, karena dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan

perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian pengikatan jual beli ini batal demi hukum, dengan arti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Pertanggungjawaban hukum notaris adalah suatu perbuatan yang tercela yang dilakukan oleh notaris dan dipertanggungjawabkan oleh notaris yang melakukan kesalahan. Pemenuhan tanggungjawab oleh Notaris terhadap Konsumen perihal kerugian atas akta yang dibuatnya, dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata Notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immateriil

Daftar Pustaka

- Aini, N., & Simanjuntak, Y. N. (2019). Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 5(2), 105. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i2.18418>
- Amasangsa, M. A. D. A., & Priyatno, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Kertha Semaya*, 8(1).
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., Mediana Pasaribu, R., & Agung, D. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. In *Jurnal Rectum* (Vol. 3, Issue 2). <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->
- Heriawanto, B. K. (2018). Kewajiban Menyimpan Protokol Notaris Dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Positif Indonesia. *Arena Hukum*, 11(1), 101–118.
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2022). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education And Development*, 11(1), 270–274. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>
- Ratna Paramita, A., & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang). In *Diponegoro Law Journal* (Vol. 5, Issue 3).
- Safrihayati, U. (2019). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Pada Perumahan Yang Sedang Bersengketa (Studi Kasus Di Perumnas Pucang Gading, Demak, Jawa Tengah)*. Universitas Islam Sultan Agung (Unissula).
- Soekanto, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.
- The, F. (2018). Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 217. <https://doi.org/10.14710/mmh.46.3.2017.217-227>
- Utrech, E. (1989). *Pengantar dalam hukum Indonesia*. Pustaka Sinar Harapan.