

**Akibat Hukum Terhadap Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/ 2016/PN.Mdn)**

Nikita S. Sitorus

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
sitorunikita@gmail.com

Abstrak

Berkembangnya dinamika transaksi jual beli di dalam masyarakat, maka semakin berkembang pula keinginan dan kebutuhan masyarakat dalam hal jual beli. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan adanya perjanjian yang dimana disebut sebagai perjanjian jual beli, dalam perjanjian tersebut terdapat hubungan hukum oleh para pihak mengenai objek yang diperjualbelikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat menjadi salah satu jaminan hukum sementara, sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn. pada tanggal 9 Oktober 2017 menyatakan bahwa Muhammad Yusuf Nasution telah melakukan wanprestasi/ingkar janji. Selain itu adanya perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh Syafil Warman, dimana terdapat perbedaan isi minuta dan salinan akta yang diterbitkan. Tindakan kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris tersebut adalah merupakan penyimpangan terhadap UUJN. Hal tersebut merupakan temuan yang menarik untuk diteliti mengenai akibat hukum terhadap penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar Akta Jual Beli (AJB). Penelitian ini bersifat deskriptif dan penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Sumber data yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPdata. Akta PPJB dapat menjadi dasar pembuatan AJB, yang dimana selama pengurusan AJB apabila terdapat hal-hal yang belum terlaksana. Urgenitas perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dimana perjanjian lahir apabila saat kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai benda bergerak atau tidak bergerak dan harga walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar. Bentuk penyimpangan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/ 2016/PN.Mdn adalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Akibat hukum dalam putusan Menghukum Muhammad Yusuf Nasution membayar bunga sejumlah 6% pertahun dari Rp.5.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan membayar biaya perkara dengan jumlah Rp.2.898.500,00,- (dua juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus ribu rupiah).

Kata Kunci; Penyimpangan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB).

Abstract

The development of the dynamics of buying and selling transactions in society, the desires and needs of the community in terms of buying and selling are also growing. The buying and selling process is usually carried out with an agreement which is referred to as a sale and purchase agreement, in the agreement there is a legal relationship by the parties regarding the object being traded. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) can be one of the temporary legal guarantees, prior to the making of the Sale and Purchase Deed (AJB) in the presence of the Land Deed Making Official (PPAT). Medan District Court Decision Number: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn. on October 9, 2017 stated that Muhammad Yusuf Nasution had breached his promise. In addition, there are deviant acts committed by Syafil Warman, where there are differences in the contents of the minutes and copies of the deeds issued. The intentional action taken by the Notary is a deviation from the UUJN. This is an interesting finding to study regarding the legal consequences of deviations from the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as the basis for the Sale and Purchase Deed (AJB). This research is descriptive and this research belongs to the type of normative legal research. The data sources used are primary and secondary legal materials. Data collection tools that will be used in this research are document studies and interviews. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is regulated in Article 1457 and Article 1458 of the Civil

Code. The PPJB deed can be the basis for making AJB, which is during the management of AJB if there are things that have not been implemented. The urgency of the binding sale and purchase agreement is an agreement in which the agreement is born when both parties reach an agreement regarding movable or immovable objects and the price even though the object has not been delivered and the price has not been fully paid. The form of deviation contained in the Medan District Court Decision Number: 668/ Pdt.G/2016/PN.Mdn is a breach of contract and an act against the law. The legal consequences in the decision to Sentence Muhammad Yusuf Nasution to pay interest in the amount of 6% per year from Rp. 5,000,000.00 (five billion rupiah) and pay court fees in the amount of Rp. 2,898,500,- (two million eight hundred ninety eight thousand five hundred thousand rupiah).

Keywords : Deviations, Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB), Sale and Purchase Deeds (AJB).

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Pada hakikatnya manusia ingin berkomunikasi, berkumpul, dan saling memerlukan antara satu dengan manusia lainnya. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Aristoteles yang mengungkapkan bahwasanya manusia ialah makhluk sosial atau makhluk bermasyarakat (*zoon politicon*). Sebagai makhluk bermasyarakat, manusia memiliki hasrat dan kebutuhan untuk berhubungan dengan manusia lainnya. Di dalam hubungan antar manusia tersebut timbul hak dan kewajiban timbal balik antara orang yang satu dengan orang yang lain, yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi dengan iktikad baik oleh para pihak yang terdapat dalam hubungan hukum.¹

Menurut Soersono hubungan hukum ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Hubungan hukum dapat disebut juga sebagai “perikatan”.² Perikatan merupakan terjemahan istilah dalam bahasa

Belanda *verbinten*. Perikatan adalah suatu perbuatan hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih dimana satu pihak mempunyai hak dan pihak yang lain mempunyai kewajiban atas suatu prestasi. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum yang dapat berupa: jual beli, utang-piutang, hibah, kelahiran dan kematian. Peristiwa hukum tersebut menciptakan suatu hubungan hukum.³

Berdasarkan uraian diatas maka peristiwa hukum menimbulkan adanya hubungan hukum yang dimana disebut juga sebagai perikatan. Indonesia adalah negara hukum maka suatu perikatan berisi hak dan kewajiban para pihak dan tetap mengacu pada aturan hukum yang berlaku sehingga akan menghasilkan akibat hukum dari hubungan hukum tersebut. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke-5. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014. h. 3.

² R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 269.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. I, Citra Adytia Bakti, Bandung, 1993, h. 198.

akibat yang dikehendaki hukum. Akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contoh : Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum, atau

2. Dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.

Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contoh: Made mengadakan perjanjian jual beli dengan Ketut. Dengan adanya perjanjian tersebut (persitiwa hukum), maka lahirlah hubungan hukum antara Made dan Ketut. Dengan lahirnya hubungan hukum tersebut, lahir akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Setelah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi selesai.

3. Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum.

Contoh: Seorang pencuri yang dihukum adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri. Mencuri ialah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Permukiman (sebagai *lex specialis*) yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Kemenpera No. 9 Tahun 1995. Melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli berisi pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah

⁴ R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. VII. Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h.295

sebagai berikut:“ Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Maka berdasarkan pasal tersebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang bersifat mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁵ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn. pada tanggal 9 Oktober 2017 menyatakan bahwa Muhammad Yusuf Nasution telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dan melakukan perbuatan melawan hukum. Muhammad Yusuf Nasution tidak melakukan itikad baik atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi dari akta PPJB yang telah disepakati dengan Jamin Sirait. Selain itu adanya perbedaan minuta dan salinan akta oleh Syafil Warman. Tindakan kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris tersebut adalah merupakan penyimpangan terhadap UUJN. Hal tersebut merupakan temuan yang menarik untuk diteliti mengenai akibat hukum terhadap penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar Akta Jual Beli (AJB), yang dimana dalam penelitian ini akan mempergunakan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN. Mdn sebagai acuan. Sehingga tesis ini berjudul AKIBAT HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/ 2016/PN.Mdn).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana urgenitas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli?

⁵ Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu. h. 269

2. Bagaimanakah bentuk penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap penyimpangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditimbulkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn?

C. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yakni penelitian dengan menggambarkan serta menginterpretasi suatu objek sesuai dengan kenyataan yang ada, tanpa dilebih-lebihkan, sehingga penelitian ini dimaksudkan untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum dan memberikan gambaran yang jelas dan terperinci tentang penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pejabat dalam hal ini Notaris serta pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim terhadap gugatan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, baik berupa eraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, disamping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat, sehingga dikemukakan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang bersifat teoretis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan yang dibahas.⁶ Sehingga dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok

permasalahan dalam penulisan tesis ini, yaitu mengenai “ Akibat Hukum Terhadap Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN Mdn)”.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif dalam bentuk studi dokumen (studi kasus), Penelitian studi kasus memusatkan diri secara *intensive* terhadap satu objek tertentu, dengan cara mempelajari sebagai suatu kasus, dimana dilakukan kajian Akibat Hukum Terhadap Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN Mdn).

2. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum normatif, maka sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan hukum Primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung tanpa melalui perantara (sumber asli). Data primer dapat berupa opini subyek (orang) secara individual atau kelompok dan observasi. Metode yang digunakan untuk mendapatkan data primer yaitu dengan wawancara atau observasi.⁷

⁶ Soejono dan Sri Mahudji, *Perlindungan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, h.13

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2019, h. 296.

Pada penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara terhadap Notaris, sebagai informan.

b. Bahan hukum Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi.⁸ Bahan-bahan hukum yang juga merupakan sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

a). Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang terkait dengan hukum seperti perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

b). Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.⁹ Bahan hukum

tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.¹⁰ Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara. Studi dokumen berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang akan memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti. Dengan demikian, diharapkan bahwa dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka ini, dapat memberikan fakta-fakta dan pemahaman yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sedang diteliti ini. Selain itu peneliti juga mewawancarai Notaris sebagai informan. Hal ini sangat dibutuhkan untuk mendapatkan pendapat-pendapat hukum dari para ahlinya langsung.

4. Analisis Data

Analisa data adalah merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja seperti disarankan.¹¹ Selanjutnya penarikan kesimpulan pada penelitian ini akan dilakukan secara deduktif

⁸ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, h. 65.

⁹ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2006. h. 296.

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2007, h. 308

¹¹ Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, h.103

yaitu penelitian dimulai dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian menuju ke hal yang bersifat lebih khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹²

II. Hasil Penelitian

A. Urgenitas Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan Peraturan Menteri (permen) PUPR Nomor 3 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat. Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam Pasal 12 (1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja. (2) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan Notaris.

Berkaitan tentang prinsip-prinsip dan lampiran perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari Peraturan Menteri

(permen) di atas ada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjadi pendukung dari Peraturan Menteri di atas tertuang dalam pasal 1 Ayat (1) "Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen" dan pasal 2 "Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Adanya kewajiban Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam akta Notaris. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum pembelian rumah yang dinyatakan lunas dan selanjutnya dibuatkannya akta jual beli.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹³ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum

¹² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 109.

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu. h. 269

apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Berdasarkan keterangan diatas maka dalam pembuatan PPJB perlu dukungan seorang Notaris, dalam memberikan kepastian hukum. Selain itu melihat dari pengertian Notaris, Kata Notaris berasal dari kata *notaries* dan *notariuni* yang berarti orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Sedangkan kata notariat berasal dari kata *Latijnse Notariaat*. Pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Istilah Notaris sebenarnya berasal dari kata "Notarius" sesuai dengan nama pengabdianya yaitu Notarius yang ada pada zaman Romawi. Nama ini dimaksudkan untuk menandakan suatu golongan orang-orang yang melakukan suatu bentuk pekerjaan tulis menulis tertentu. Pendapat lainnya menyebutkan bahwa istilah notarius berasal dari perkataan *Notaliteraria*, yang berarti tanda atau karakter (*letter mark*) yang menyatakan suatu perkataan.¹⁴

Pasal 1 Angka 1 UU Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris mempunyai 4 (empat) kewenangan sehubungan dengan pembuatan akta, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya. Tidak setiap pejabat umum dapat membuat akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat. Seorang Notaris tidak berwenang untuk membuat akta yang ditujukan kepada Notaris sendiri, istrinya/suaminya, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa batas, serta garis keturunan ke samping derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun perantaraan kuasa, hal tersebut untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

¹⁴ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, h.13.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu di buat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan Notaris berwenang untuk membuat akta autentik sedangkan akta yang dibuat di luar daerah jabatannya maka aktanya menjadi tidak sah.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuat akta itu. Sebab Notaris tidak berwenang untuk membuat akta apabila Notaris masih cuti atau telah dipecat dari jabatannya serta sebelum melaksanakan sumpah jabatan Notaris tidak berwenang untuk membuat akta.¹⁵

Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yaitu sebagai berikut;

- 1). Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan/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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- 2). kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat

- dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang
- d. memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- e. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- f. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta
- g. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan
- h. Membuat Akta risalah lelang.

- 3). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 2 tahun 2014 ayat (16);
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
 - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
 - g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

¹⁵ GHS Lumban Tobing, , *Op.Cit*, h. 49

- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris

Berdasarkan wewenang Notaris diatas, maka Notaris sebagai pembuat akta PPJB dituntut untuk memahami secara mendalam ata pengertian, jenis, dan isi dari akta PPJB, sehingga dapat dipergunakan sebagai dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Sebagai seorang professional, Notaris memiliki kewenangan dan bertanggung jawab atas identitas para penghadap dan memiliki kekuatan hukum. Notaris juga wajib bertanggungjawab atas setiap akta autentik yang dibuatnya, dalam hal akta PPJB yang dibuatnya. Namun Notaris memiliki ciri khas yang tegas untuk menentukan apakah Notaris di Indonesia merupakan Notaris fungsional atau Notaris profesional adalah :

- a. Bahwa akta yang dibuat dihadapan/oleh Notaris fungsional mempunyai kekuatan sebagai alat bukti formal atau sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat serta

mempunyai daya eksekusi. Akta Notaris seperti ini harus dilihat “apa adanya” sehingga jika ada pihak yang berkeberatan dengan akta tersebut, maka pihak yang berkeberatan, berkewajiban untuk membuktikannya. Di dalam praktik Notaris hal tersebut seringkali terjadi, yaitu jika Notaris tersangkut dalam perkara pidana dan akta Notaris diindikasikan sebagai awal atau penunjuk terjadinya perkara pidana. Dalam hal ini, pihak penyidik tidak pernah menilai akta Notaris sebagai hal yang “apa adanya” tetapi akan mencari “ada apa” di balik “apa adanya” atau dengan kata lain setiap penghadap yang datang ke Notaris telah “benar berkata” dan kita tuangkan dalam bentuk akta dan jika terbukti penghadap tidak “berkata benar” atau “ada yang tidak benar” sehingga menjadi “tidak berkata benar” maka hal tersebut oleh pihak penyidik dapat menggiring Notaris sebagai pihak yang “menyuruh melakukan” atau “membantu melakukan” atau “turut serta melakukan” dan sebagai calon tersangka. Apakah disadari atau tidak oleh para Notaris untuk “menyuruh melakukan” atau “membantu melakukan” atau “turut serta melakukan” suatu tindak pidana bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan. Sangat kecil kemungkinan Notaris menghancurkan dirinya sendiri dengan berbuat seperti itu. Bahwa Notaris fungsional menerima tugasnya dari negara dalam bentuk delegasi dari negara. Hal ini merupakan salah satu rasio Notaris di Indonesia memakai lambang negara, yaitu Burung Garuda, selain itu minuta akta yang merupakan bagian dari protokol Notaris

itu adalah arsip negara. Oleh karena menerima tugas dari negara, kepada mereka yang diangkat sebagai Notaris diberikan dalam bentuk sebagai jabatan dari negara.¹⁶ Tidak akan pernah ada negara atau dalam hal ini mempunyai profesi yang didelegasikan atau profesi yang sengaja diangkat oleh pemerintah untuk dilaksanakan oleh orang-orang tertentu. Sehingga suatu hal yang ironis jika pejabat yang memakai lambang negara dapat dengan mudahnya “diobok-obok” oleh pihak lainnya. Apakah hal ini membuktikan betapa lemahnya perlindungan hukum bagi para Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya.¹⁷

- b. Dalam UUJN, yang berarti mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan Notaris. Jadi bagaimana mungkin “ambt” yang berarti “jabatan” harus berubah menjadi “profesi.” Sebaliknya jika Notaris di Indonesia ingin disebut atau dikelompokkan sebagai suatu profesi, maka terlebih dahulu kita harus membuat UU Profesi Notaris dan akibatnya Notaris di Indonesia termasuk dalam kelompok Notaris profesional. Perlu juga dipahami yang professional bukan berarti harus dilakukan oleh suatu profesi. Notaris sebagai jabatan, wajib bertindak profesional (profesional dalam pikiran dan tindakan) dalam melaksanakan tugas jabatannya, sesuai dengan standar yang diatur dalam UUJN, yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. Berdasarkan hal-hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa

Notaris di Indonesia adalah merupakan suatu jabatan, bukan profesi. Dengan demikian, organisasi Notaris bukan bagi mereka yang menjalankan profesi Notaris, tapi organisasi bagi mereka yang menjalankan jabatan Notaris dan yang diperlukan bukan kode etik profesi Notaris, tapi kode etik jabatan Notaris. Dikarenakan Notaris sebagai suatu jabatan yang menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik yang diminta oleh para pihak yang menghadap Notaris. Oleh karena itu, dapat dimengerti, Notaris sebagai suatu jabatan berdasarkan hukum diperkenankan mempergunakan lambang negara dan suatu hal yang tidak berdasarkan hukum jika Notaris sebagai suatu profesi mempergunakan lambang negara dalam menjalankan tugasnya.¹⁸

Adapun unsur-unsur dari profesionalisme adalah :

1. Suatu pekerjaan yang memerlukan keahlian;
2. Untuk itu perlu mendapatkan latihan khusus; dan
3. Memperoleh penghasilan daripadanya.

Dapat dikemukakan mengenai pembatasan kriteria profesi, meliputi :

1. Pengetahuan;
2. Keahlian dan kemahiran;
3. Mengabdikan kepada kepentingan orang banyak;
4. Tidak mengutamakan kepentingan finansial;
5. Adanya organisasi atau asosiasi profesi;
6. Pengakuan masyarakat; dan
7. Kode etik.¹⁹

¹⁶ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009), h. 2-3
¹⁷ *Ibid.*,

¹⁸ *Ibid.*, h. 9-10
¹⁹ Kohar, *Notaris dan Persoalan Hukum*, (Surabaya : Bina Indra Karya, 1985), h. 100.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris di dalam Pasal 1 angka 1 memberikan definisi Notaris sebagai berikut : “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Istilah dari Pejabat Umum sendiri ialah terjemahan dari *penbare ambtenaren* yang terdapat pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, dan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek*. Menurut kamus hukum, salah satu arti dari *ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat. *Openbare ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang diserahkan tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan masyarakat dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.²⁰

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan, bahwa Notaris sebagai Pejabat Publik adalah Pejabat yang memiliki kewenangan atas pembuatan akta autentik dengan memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Notaris memiliki kewenangan membuat akta dengan bersifat umum, yang dimana Notaris dapat membuat akta-akta autentik secara umum berbeda dengan pejabat publik yang lainnya seperti PPAT, Jurusita, Hakim, Panitera dan lainnya hanya dapat membuat akta autentik namun tidak bersifat umum seperti layaknya Notaris.

Karakteristik Notaris sebagai suatu jabatan publik dapat dijelaskan sebagai berikut;

a. Sebagai Jabatan

UUJN merupakan unifikasi dibidang pengaturan Jabatan Notaris yang artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia. Segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.²¹

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu.

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukum yang mengaturnya sebagai suatu batasan supaya jabatan tersebut dapat berjalan dengan baik dan tidak berbenturan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar dari wewenang yang telah ditentukan, maka pejabat tersebut dapat dikategorikan telah melakukan suatu perbuatan melanggar wewenang.²²

c. Diangkat dan diberhentikan oleh Menteri

²⁰ Selly Masdalia Pratiwi, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Akhir Masa Jabatannya*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar, 2014, h. 48.

²¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, h. 15.

²² Selly Masdalia Pratiwi, *Opcit*, h. 51

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, "Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri". Dalam hal ini Menteri yang membidangi hukum (Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris).

d. Tidak menerima gaji/pensiun dari yang mengangkatnya.

Pemerintah yang mengangkat Notaris dalam hal ini adalah Menteri Hukum. Notaris hanya menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan kepada masyarakat berdasarkan kewenangannya. Honorarium seorang Notaris diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.²³

e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dapat dikatakan wewenang Notaris memberikan bantuan untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. ²⁴Notaris mempunyai tanggung jawab terhadap masyarakat atas akta yang dibuatnya. Masyarakat berhak menggugat Notaris apabila ternyata akta yang dibuatnya bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.²⁵

Berdasarkan isi Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut maka kewenangan Notaris dapat dibagi menjadi 3 yaitu:

1. Kewenangan umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum Notaris, dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.²⁶

2. Kewenangan khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta

²³ *Ibid.*

²⁴ Komar Andasmita, Notaris I, Edisi Revisi, Sumur Bandung, 2001, h.2.

²⁵ *Ibid.*, h. 52.

²⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, h. 78

- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
 - g. Membuat akta risala lelang.²⁷
3. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constitendum*), berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakandi luar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri. Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁸ Berdasarkan uraian diatas mengenai kewenangan Notaris yang diatur di dalam Pasal 15 UUJN, maka kewenangan tersebut di antaranya adalah membuat akta autentik dan membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satunya adalah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap suatu benda.

Sebagaimana tugas Notaris adalah pejabat umum yang membuat akta autentik, maka Notaris mempunyai 4 (empat) kewenangan sehubungan dengan pembuatan akta, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya. Tidak setiap pejabat umum dapat membuat akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat. Seorang Notaris tidak berwenang untuk membuat akta yang ditujukan kepada Notaris sendiri, istrinya/suaminya, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa batas, serta garis keturunan ke samping derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun perantaraan kuasa, hal tersebut untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu di buat.
 Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan Notaris berwenang untuk membuat akta autentik sedangkan akta yang dibuat di luar daerah jabatannya maka aktanya menjadi tidak sah.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuat akta itu. Sebab Notaris tidak berwenang untuk membuat akta apabila Notaris masih cuti atau telah

²⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung, 2009, h.25-26

²⁸ *Ibid.*, h.82

dipecat dari jabatannya serta sebelum melaksanakan sumpah jabatan Notaris tidak berwenang untuk membuat akta.²⁹

Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh UU, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan Perundang-undangan.³⁰ Pengertian wewenang secara yuridis adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan Perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah : *bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*. (wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang

pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik).³¹

Kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan Perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari Pasal tertentu dalam suatu peraturan Perundang-undangan. Jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*). Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.³² Melihat luasnya kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya, dapat disimpulkan bahwa pekerjaan seorang Notaris tersebut tidaklah sesederhana dilihat sebagian orang. Seorang Notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal pembuatan akta-

²⁹ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, h. 49

³⁰ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2002, h. 22.

³¹ Stoud, *de betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, h. 4.

³² Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 105-106.

akta apa saja yang boleh dibuatnya. Hal ini bertujuan agar jangan sampai seorang pejabat Notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangannya tersebut. Apabila seorang Notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, tentu akan berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

B. Bentuk Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Terdapat Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn

Bentuk penyimpangan yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn adalah berawal dari Herniette Hutabarat memberikan kuasa menjual kepada Jamilin Sirait atas 7 bidang tanah, dengan tanpa sertifikat hak milik namun telah dilakukannya pengurusan sertifikat pengganti. Meskipun status tanah yang dijual tanpa sertifikat hak milik, Muhammad Yusuf Nasution tetap ingin membeli tanah tersebut melalui Syafil Warman, dengan tetap melakukan proses pengurusan sertifikat pengganti. Sepanjang pemenuhan keperluan pengurusan sertifikat pengganti, Muhammad Yusuf Nasution meminta kepada Jamilin Sirait untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM dihadapan Syafil Warman.

Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution membuat PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan jual beli atas tanah Herniette Hutabarat. Total harga yang disepakati sebesar Rp. 5.000.000.000, yang dimana mekanisme pembayaran harga

tanah disepakati oleh Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution dilakukan secara bertahap. Semenjak dikeluarkannya akta PPJB tersebut, Muhammad Yusuf Nasution belum pernah melakukan cicilan kepada Jamilin Sirait, sementara Syafil Warman secara mendadak membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah Herniette Hutabarat terbukti melawan hukum dan tanpa hak. Dikarenakan penerbitan AJB dilakukan dengan tanpa sepengetahuan Herniette Hutabarat dan Jamilin Sirait, yang dimana seharusnya poses penerbitan AJB di PPAT dilakukan apabila setelah Muhammad Yusuf Nasution melakukan kewajibannya dengan melunaskan pembayaran.

Sesuai dengan uraian diatas, maka Muhammad Yusuf Nasution dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/ 2016/PN.Mdn telah melakukan perbuatan wanprestasi, yang dimana terdapat dalam isi PPJB yang disepakati oleh Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution bahwa jual beli atas tanah, pembayaran dilakukan dengan secara bertahap dengan pembayaran tiga termi. Namun hingga kasus tersebut masuk kedalam pengadilan belum ada pembayaran yang dilakukan oleh Muhammad Yusuf Nasution. Maka dapat dinyatakan bahwa Muhammad Yusuf Nasution tidak melakukan kewajibannya yang dimana telah dituangkan dalam perjanjian sesuai kesepakatan para pihak dan dilakukan dihadapan Notaris. Sementara itu mengenai perbuatan yang dilakukan Syafil Warman, bahwa Syafil Warman terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang dimana perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerduta), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Sebagaimana dalam uraian sebelumnya mengenai perbuatan melawan hukum, dimana Notaris tersebut melakukan pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dimana salinan PPJB yang diterbitkan oleh Syafil Warman tidak sesuai dengan kesepakatan dan menimbulkan kerugian terhadap Jamilin Sirait.

Syafil Warman sesuai dengan profesinya sebagai Notaris telah terbukti bahwa melanggar ketentuan UUJN pasal 16 ayat 1 (a), yang berbunyi "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;" pelanggaran tersebut ditemukan dalam isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/2016/PN.Mdn peneliti menemukan bahwa Syafil Warman selaku Notaris yang seharusnya menjalankan jabatannya bertanggungjawab terhadap UUJN namun tidak melaksanakan ketentuan dalam pasal 16 ayat 1 (a) diatas, bahwa Syafil Warman tidak bertindak jujur dalam pembuatan akta PPJB yang disepakati oleh Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution sehingga terdapat perbedaan isi minuta PPJB dengan salinan PPJB. Dalam salinan PPJB yang diterbitkan oleh Syafil Warman terdapat keberpihakan terhadap Muhammad Yusuf Nasution, sementara dalam pasal 16 ayat 1 (a) Notaris tidak dapat berpihak terhadap salah satu pihak yang melakukan perjanjian. terdapat isi salinan

PPJB yang merugikan Jamilin Sirait yaitu dalam minuta Muhammad Yusuf Nasution melakukan pembayaran secara bertahap namun dalam salinan Notaris menyatakan pembayaran telah dilakukan secara lunas dan kesepakatan total pembayaran di minuta dan salinan berbeda.

C. Akibat Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Berdasarkan uraian kasus yang telah dipaparkan sebelumnya dilatarbelakng bahwa pembuatan perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus menyatakan keinginannya untuk mengikatkan dirinya dalam sebuah

perjanjian, maka adanya kesepakatan antar para pihak dan kesepakatan tersebut terjadi tanpa adanya paksaan melainkan atas keinginan dari para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka apabila seseorang melakukan kesepakatan dalam sebuah perjanjian sudah seharusnya melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak.

Merujuk pada duduk perkara yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN Mdn berawal dari Hernetta Hutabarat ketua umum PGI (Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia) yang dimana dalam perkara ini disebut sebagai Penggugat I memberikan kuasa menjual atas 7 bidang tanah dan bangunan di jalan. Kampung Bagan Deli, Kec. Medan Belawan, Medan kepada Jamilin Sirait ketua umum PGI wilayah Sumatera Utara yang dimana dalam perkara ini disebut sebagai Penggugat II. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan".

Pembuatan akta kuasa menjual dilaksanakan dihadapan Syafil Warman Notaris di Medan dalam kasus ini sebagai Syafil Warman. Bila dilihat dari jenis pemberian kuasa tersebut adalah termasuk perjanjian pemberian kuasa akta umum, dimana pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan

penerima kuasa dengan menggunakan akta Notaris atau akta notaris. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.³³

Muhammad Yusuf Nasution dan Jamilin Sirait menyepakati untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah SHM dihadapan Syafil Warman (Notaris). Berdasarkan ketentuan UUJN dalam Pasal 15 ayat (1) disebut bahwa: "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh "undang-undang"

29 Mei 2015 Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution membuat PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan jual beli atas tanah Hernetta Hutabarat. Total harga yang disepakati sebesar Rp. 5.000.000.000, yang dimana mekanisme pembayaran harga tanah disepakati oleh Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution dilakukan secara bertahap. Pada tanggal 29 Mei 2015 Syafil Warman membuat dan menerbitkan akta-akta PPJB:

³³ Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, h. 84.

- Akta PPJB No. 73 untuk tanah SHM No. 5/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 74 untuk tanah SHM No. 11/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 75 untuk tanah SHM No. 12/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 76 untuk tanah SHM No. 13/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 77 untuk tanah SHM No. 17/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 78 untuk tanah SHM No. 23/Bagan Deli
- Akta PPJB No. 79 untuk tanah SHM No. 24/Bagan Deli

Pelaksanaan PPJB dihadapan Syafil Warman merupakan akta autentik yang dimana dapat ditentukan dan dituangkan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Berdasarkan bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi dan peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatangani.

Pembuatan akta PPJB dalam kasus diatas telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan dilakukan dihadapan seorang pejabat umum atau Notaris, dengan mengikuti ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No

2 Tahun 2014 tentang Notaris berwenang atas pembuatan akta autentik. Kewenangan Notaris dalam akta autentik memiliki tanggungjawab atas akta yang dibuatnya, dengan berpedoman terhadap UUJN dan kode etik Notaris, sehingga apabila terjadi suatu hal dikemudian hari oleh akta yang dibuatnya maka dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dan dapat menjadi alat bukti yang sah. Menyoroti kasus diatas Penguat II sebagai penerima kuasa dari Herniette Hutabarat bersepakat membuat PPJB dengan Muhammad Yusuf Nasution dihadapan Syafil Warman, dikarenakan SHM atas tanah hilang dan masih dalam pengurusan SHM pengganti. Terdapat beberapa point yang disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam pasal-pasal PPJB.

Terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Penggugat juga telah mengajukan saksi yaitu Jansen Ricardo Sitanggang, dimana saksi adalah Notaris dan menjabat sebagai Majelis Pengawas Notaris Kota Medan. Dan ditemukan bahwa adanya tindakan Muhammad Yusuf Nasution dan Syafil Warman yang mengubah Pasal 2 PPJB dan Pasal 5 PPJB, Bahwa hal ini dibuktikan karena saksi telah mendatangi kantor Syafil Warman dan meminta Syafil Warman memperlihatkan seluruh dokumen PPJB; - Bahwa dalam pertemuan tersebut, Syafil Warman mengakui bahwa Muhammad Yusuf Nasution dan Syafil Warman telah melakukan perubahan terhadap Pasal 2 PPJB dan Pasal 5 PPJB tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan para Penggugat. Kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang telah ditentukan baik di dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 16

UUJN maupun Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, dimana Notaris dalam menjalankan jabatannya, berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, penuh rasa tanggung jawab serta harus pula menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang akan dilakukan.

Notaris didudukkan sebagai pihak tergugat atau turut tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, mau tidak mau Notaris harus memenuhi gugatan tersebut, tanpa perlu menunggu izin Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris karena gugatan perdata sifatnya hak perdata, jadi izin seperti itu tidak diperlukan. Atas gugatan tersebut Notaris wajib memberikan jawaban. Jawaban tersebut ada dua macam, yaitu :

1. Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang disebut tangkisan atau eksepsi
2. Jawaban tergugat mengenai pokok perkara.³⁴

Akta PPJB dapat menjadi dasar pembuatan AJB, yang dimana selama pengurusan AJB apabila terdapat hal-hal yang belum terlaksana maka dapat PPJB dapat menjadi akta sementara dan terdahulu berdasarkan kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam PPJB. Berdasarkan putusan dalam penelitian ini, yang menjadi sorotan dan terdapat isu hukum dalam akta PPJB adalah Muhammad Yusuf Nasution melakukan wanprestasi. Pada pasal 6 PPJB dinyatakan bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap, namun hingga kasus ini masuk dalam pengadilan Muhammad Yusuf

Nasution belum atau tidak pernah melakukan kewajibannya, sehingga Muhammad Yusuf Nasution layak dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi. Muhammad Yusuf Nasution tidak melakukan kewajiban sesuai bagaimana yang sudah diperjanjikan dengan Para Penggugat, Walaupun perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tertulis hanya lisan saja. Tetapi perjanjian lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak. Karena dilandasi kata sepakat dan itikad baik. Kelemahannya mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian tersebut.

Isu hukum lain yang terjadi adalah adanya penyimpangan atas wewenang seorang Notaris dalam pembuatan akta autentik, dimana dalam kasus ini Jamilin Sirait turut menggugat Syafil Warman atas perbuatan melawan hukum, dimana dalam gugatannya Jamilin Sirait menyatakan bahwa Muhammad Yusuf Nasution dan Syafil Warman secara bersama-sama mengubah isi akta PPJB tanpa sepengetahuan Jamilin Sirait. Terdapat poin-poin dalam isi PPJB yang menjadi kerugian bagi para penggugat, yaitu dalam PPJB yang disepakati Muhammad Yusuf Nasution dan Jamilin Sirait total harga atas tanah tersebut adalah 5M namun berbeda dengan isi akta PPJB yang dikeluarkan oleh Syafil Warman dan berdasarkan kesepakatan pembayaran dilakukan secara bertahap namun dalam akta PPJB pembayaran dilakukan secara lunas dan tunai. Kedua poin tersebut menjadi dasar gugatan Jamilin Sirait terhadap Muhammad Yusuf Nasution dan Syafil Warman.

³⁴ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 33

Proses persidangan, masing-masing pihak memberikan alat bukti, namun Muhammad Yusuf Nasution tidak hadir di persidangan dan tidak memberikan alat bukti. Pihak Penggugat dalam pembuktiannya selain memberikan alat bukti berupa dokumen-dokumen juga menghadirkan saksi ahli yang bekerja sebagai Notaris dan menjabat sebagai Majelis Pengawas Notaris Kota Medan. Berdasarkan alat-alat bukti dan keterangan saksi di persidangan telah dibuktikan bahwa Tergugat sudah melakukan wanprestasi maka dari itu Para Penggugat dapat menuntut pembatalan pembelian menurut Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata tersebut jelas oleh karena syarat batal kesepakatan Para Penggugat dengan Tergugat karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dan juga pembatalan sudah dimintakan kepada Hakim.

Surat putusan Pengadilan tanggal 9 Oktober 2017 merupakan Hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Menyatakan Herniette Hutabarat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Pengganti, Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 29 Mei 2015, Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tertanggal 14 Desember 2015, Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat perjanjian hak tanggungan yang dibuat oleh

Muhammad Yusuf Nasution dengan Tergugat IV atas tanah-tanah milik Penggugat, Menghukum Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar bunga sejumlah 6% pertahun dari Rp.5.000.000,000,00 (lima miliar rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga Muhammad Yusuf Nasution membayar seluruh bunga tersebut kepada Para Penggugat, dan Menghukum Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar biaya perkara dengan jumlah Rp.2.898.500,00,- (dua juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah).

Ada 3 (tiga) macam kekuatan yang terdapat pada putusan hakim, yaitu kekuatan yang mengikat (*bindende kracht*), kekuatan bukti (*bewijzende kracht*), kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dijalankan (*executoriale kracht*).³⁵ Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 2004 menyebutkan bahwa tugas pokok seorang hakim meliputi menerima, memeriksa dan mengadili, menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Pasal 25 Undang-Undang No.4 tentang kekuasaan Kehakiman berbunyi "Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dasar putusan tersebut, memuat pasal tertentu dari peraturan perUndang-Undangan yang bersangkutan atau bersumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili".

Putusan yang diambil oleh hakim di dalam persidangan, dianggap merupakan suatu kebenaran yang bersifat mutlak, dan semua tunduk atas putusan hakim tersebut.

³⁵ Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramitha, Jakarta,

1986, h. 94

Pasal 189 RBg/178 HIR, mengemukakan bahwa Hakim karena jabatannya melakukan mencakupan dasar-dasar hukumnya, pertimbangan itu meliputi peristiwa-peristiwanya dan pertimbangan-pertimbangan gugatan yang ada. Sehingga apa yang menjadi keputusan Hakim adalah suatu keputusan yang telah melalui pertimbangan panjang. Putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim pada masing-masing tingkat Pengadilan mempunyai perbedaan penafsiran hukum dalam mempertimbangkan alat bukti yang diajukan.

Putusan Majelis Hakim terkait dengan pergantian rugi adalah hal yang benar, dikarenakan antara menurut KUHPerdara adalah kerugian nyata (*feitelijkschade*) yang dapat diduga atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat kontrak, yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi. Ganti rugi sebagai upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi, maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh kreditor. Ganti rugi meliputi:

1. ganti rugi pengganti yaitu ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak kreditor, meliputi seluruh kerugian yang diderita sebagai akibat wanprestasi dari pihak yang memiliki kewajiban;
2. ganti rugi pelengkap yaitu ganti rugi sebagai akibat terlambat atau tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana

mestinya atau karena adanya pemutusan kontrak.³⁶

Syafil Warman melakukan pembelaan pada saat persidangan di pengadilan menyatakan bahwa isi PPJB tersebut telah dibacakan di hadapan para pihak dan para pihak telah sepakat atas isi dari PPJB tersebut. Isi dalam akta yang menyatakan bahwa Jamilin Sirait telah menyerahkan kuasa kepada Muhammad Yusuf Nasution untuk penerbitan AJB, sementara Jamilin Sirait telah diberi kuasa oleh HERNIETTE HUTABARAT dalam penjualan dan pengurusan tanah yang di jual tersebut dan pernyataan dalam isi akta yang dimana menyatakan bahwa telah dilakukan pelunasan secara tunai oleh Muhammad Yusuf Nasution, menurut pendapat Peneliti seharusnya Syafil Warman selaku pejabat umum dalam pembuatan akta berwenang melakukan pengecekan kembali kebenaran pembayaran.

Bermula dari proses pembuatan akta PPJB dan sejak dilakukannya penandatanganan PPJB, Muhammad Yusuf Nasution belum pernah melakukan pembayaran sama sekali kepada Jamilin Sirait. Hingga pada awal bulan November 2015 Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution bertemu, dan Muhammad Yusuf Nasution menjanjikan secara lisan rincian pembayaran secara bertahap sebagai berikut:

- Tahapan I : sebesar Rp. 2.000.000.000 pada bulan Desember 2015
- Tahapan II : sebesar Rp. 2.000.000.000 pada bulan Januari 2016

³⁶ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.* h. 345-347

- Tahapan III: sebesar Rp. 1.000.000.000 pada tanggal 18 Februari 2016

Pada tanggal yang ditentukan di pertemuan secara lisan tersebut, Muhammad Yusuf Nasution belum juga melakukan pembayaran, Sedangkan berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan bahwa "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Dengan menepati berarti memenuhi isi perjanjian atau dalam arti yang lebih luas melunasi pelaksanaan perjanjian, yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak. Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati.
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Sehubungan dengan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya merupakan suatu hal yang tidak sesuai dengan perjanjian, dimana Perjanjian adalah memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak yang dinamakan sebagai prestasi.³⁷

Syafil Warman membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah Herniette Hutabarat akta-akta berikut:

- AJB No. 212/2015 untuk SHM No. 00005/Bagan Deli seluas 1.873m²
- AJB No. 213/2015 untuk SHM No. 00011/Bagan Deli seluas 2.049m²
- AJB No. 214/2015 untuk SHM No.

- 00012/Bagan Deli seluas 2.263m²
- AJB No. 215/2015 untuk SHM No. 00013/Bagan Deli seluas 854m²
- AJB No. 216/2015 untuk SHM No. 00014/Bagan Deli seluas 2.064m²
- AJB No. 217/2015 untuk SHM No. 00015/Bagan Deli seluas 2.064m²
- AJB No. 212/2016 untuk SHM No. 00024/Bagan Deli seluas 2.170m²

Pada halaman 5 AJB tersebut dinyatakan bahwa: "pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah." Penerbitan AJB oleh Syafil Warman berdasarkan PPJB yang diterbitkan oleh Syafil Warman, Namun setelah para penggugat menerima Salinan resmi AJB tersebut terdapat klausul-klausul yang terdapat dalam PPJB yang berbeda isinya dengan isi minuta.

Perbedaan-perbedaan yang terdapat dalam isi minuta PPJB dengan Salinan adalah dalam Pasal 2 salinan disebutkan bahwa total harga yang telah disepakati adalah sebesar Rp. 1.567.000.000 dan Muhammad Yusuf Nasution telah melakukan pembayaran secara lunas. Dan disebutkan bahwa harga-harga tanah yang telah disepakati:

- Akta PPJB No. 73 SHM No. 5 sebesar Rp. 214.900.000
- Akta PPJB No. 74 SHM No. 11 sebesar Rp. 236.700.000
- Akta PPJB No. 75 SHM No. 12 sebesar Rp. 258.800.000
- Akta PPJB No. 76 SHM No. 13 sebesar Rp. 113.700.000
- Akta PPJB No. 77 SHM No. 17 sebesar Rp. 238.800.000
- Akta PPJB No. 78 SHM No. 23 sebesar Rp. 255.400.000
- Akta PPJB No. 79 SHM No. 24 sebesar Rp. 249.200.000

³⁷ Johannes Ibrahim, Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian

Kredit Bermasalah, Refika Aditama, Bandung, 2004, h.49

Totalnya : Rp. 1.567.000.000

Metode pembayaran yang dilakukan oleh Muhammad Yusuf Nasution secara tunai kepada Jamilin Sirait: "jumlah uang yang dimana telah dibayar pihak kedua kepada pihak pertama dengan tunai sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang dalam jumlah tersebut diatas maka akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan/kwitansi yang sah" Pasal 6 disebutkan bahwa Jamilin Sirait telah memberikan kuasa kepada Muhammad Yusuf Nasution untuk melaksanakan penandatanganan AJB dihadapan PPAT: "bersamaan dengan ditandatangani akta ini, Pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua dan baik bersama-sama maupun masing-masing melaksanakan penandatanganan AJB dihadapan PPAT".

Berbeda dengan isi minuta yang disepakati oleh Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution, bahwa Syafil Warman menerbitkan salinan secara melawan hukum dan tanpa hak, yang dimana pada kenyataannya dalam Pasal 2 PPJB, yang telah disepakati Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution bahwa harga tanah SHM sebesar Rp. 5.000.000.000 dan metode pembayaran secara bertahap dan Muhammad Yusuf Nasution tidak atau belum pernah membayar secara lunas dan tunai. Atas dikeluarkannya AJB dan telah mengubah isi PPJB maka Syafil Warman dinyatakan melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terkait unsur-unsur yang harus dilakukan oleh seorang Notaris dalam pembuatan akta. Pada tanggal 16 Mei 2016,

PGI Wilayah Sumut menghadap Syafil Warman, Notaris di Medan selaku Notaris yang membuat akta pengikatan jual beli antara PGI dengan Muhammad Yunus Nasution dan meminta agar minuta yang ditandatangani di buka kembali.

12 Oktober 2015 Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang dimana dalam perkara ini disebut sebagai Tergugat III, telah menerbitkan SHM Pengganti sebagai berikut:

- SHM Pengganti No. 0005/Bagan Deli 2.061m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0011/Bagan Deli 2.262m² atasnama PGI ((Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0012/Bagan Deli 2.363m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0013/Bagan Deli 2.030m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0017/Bagan Deli 2.213,5m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0023/Bagan Deli 2.280m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)
- SHM Pengganti No. 0024/Bagan Deli 2.508m² atasnama PGI (Herniette Hutabarat)

Akan tetapi proses penerbitan SHM Pengganti oleh Tergugat III dilakukan dan/atau dibuat tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Herniette Hutabarat dan/atau Jamilin Sirait. Proses permohonan penerbitan SHM Pengganti hanya dilakukan sendiri oleh Muhammad Yusuf Nasution tanpa keterlibatan Herniette Hutabarat dan/atau Jamilin Sirait. SHM Pengganti yang telah diterbitkan tersebut kemudian dijadikan jaminan hutang kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara Cabang Sukaramai Medan yang dalam perkara ini disebut sebagai Tergugat IV.

Sementara tanah-tanah tersebut adalah masih milik Herniette Hutabarat.

Proses dalam persidangan menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi Surat Keputusan Majelis Pekerja Harian Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia No. 058.A/PGI-XVI/SKEP/2016, fotokopi SHM No. 5/Bagan Deli 2.061m2 atasnama PGI, fotokopi SHM No. 11/Bagan Deli 2.262m2 atasnama PGI, fotokopi SHM No. 12/Bagan Deli 2.363m2 atasnama PGI, fotokopi SHM No. 13/Bagan Deli 2.030m2 atasnama PGI, fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan No.SKTLK/15601/B/X/2014/SPK/RESTA.MEDAN tanggal 13 Oktober 2014, Fotokopi Akta Kuasa Nomor 55 tertanggal 19 Mei 2015, fotokopi Akta PPJB No. 73 SHM No. 5, fotokopi Akta PPJB No. 74 SHM No. 11, fotokopi Akta PPJB No. 75 SHM No. 12 , fotokopi Akta PPJB No. 76 SHM No. 13, fotokopi Akta PPJB No. 7 7 SHM No. 17 fotokopi Akta PPJB No. 78 SHM No. 23, fotokopi Akta PPJB No. 79 SHM No. 24, fotokopi AJB No. 212/2015 untuk SHM No. 00005/Bagan Deli, fotokopi AJB No. 213/2015 untuk SHM No. 00011/Bagan Deli, fotokopi AJB No. 214/2015 untuk SHM No. 00012/Bagan Deli, fotokopi AJB No. 215/2015 untuk SHM No. 00013/Bagan Deli, fotokopi AJB No. 216/2015 untuk SHM No. 00014/Bagan Deli , fotokopi AJB No. 217/2015 untuk SHM No. 00015/Bagan Deli, fotokopi AJB No. 212/2016 untuk SHM No. 00024/Bagan Deli, fotokopi Surat Perjanjian Pembayaran Jual Beli Tanah yang dilegalisasi (waarmerking) oleh Muhammad Arif Fadillah, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang dengan No. 106/W/MAF/2016 tertanggal 22 Februari

2016, fotokopi Surat Nomor 096/B/PGI-WSU/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 perihal Mohon Penyelidikan dan Penindakan, fotokopi Rekomendasi Hasil Pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Notaris tertanggal 25 Agustus 2016, fotokopi Surat Tanda Bukti laporan Polisi Nomor STTLP/1067/VIII/2016/SKPT "I" tertanggal 18 Agustus 2016, fotokopi Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Utara Nomor : 06/MPWN.Provinsi Sumatera Utara/X/2016 tertanggal 17 Oktober 2016.

Berdasarkan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/2016/PN.Mdn, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman kepada aturan-aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang telah ditentukan baik di dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 16 UUJN maupun Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, dimana Notaris dalam menjalankan jabatannya, berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, penuh rasa tanggung jawab serta harus pula menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang akan dilakukan. Di samping itu Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta, selain itu dalam pembuatan akta Notaris diwajibkan untuk bertindak cermat dan seksama. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu Akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris.

Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi: Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris³⁸ Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu Akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para pihak.³⁹

Menimbang berdasarkan pengakuan Muhammad Yusuf Nasution dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu mengajukan surat bukti berupa fotokopi sampai dengan Sertifikat Hak Milik keseluruhannya terdaftar atas nama Pengugat I dan telah di perlihatkan di pengadilan. Berdasarkan Pasal 311 RBg/174 HIR menyatakan "Pengakuan yang diberikan

di depan Hakim menghasilkan bukti yang sempurna terhadap baik pribadi orang yang memberikan pengakuan itu maupun terhadap orang yang dikuasakan untuk memberikan pengakuan". Menimbang bahwa pada tanggal 29 Mei 2015 antara Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Syafil Warman dengan kesepakatan harga seluruh objek perkara sejumlah Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dengan pembayaran akan dilakukan secara bertahap.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan setelah PPJB ditandatangani, Muhammad Yusuf Nasution belum pernah melakukan pembayaran, meski telah beberapa kali ditegur, Muhammad Yusuf Nasution tetap belum melakukan pembayaran kemudian sekitar awal bulan November 2015 Muhammad Yusuf Nasution menjanjikan secara lisan akan melakukan pembayaran secara bertahap. Namun Muhammad Yusuf Nasution juga belum melakukan pembayaran hingga batas yang ditentukan maka untuk memberikan kepastian hukum maka pada tanggal 22 Februari 2016 Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf Nasution. Serta berdasarkan dalil jawaban Muhammad Yusuf Nasution dan surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang diberi pada saat ditanda tangannya seluruh Akta Pengikatan Jual Beli terhadap objek perkara Muhammad Yusuf Nasution belum melakukan

³⁸ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-iv, Liberty, Yogyakarta, 1993, h.56

³⁹Febrina Annisa Simanungkalit, "Tanggung Jawab Notaris terkait Akta yang

Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), h. 30-31

pembayaran harga dari objek perkara sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

Menimbang, bahwa Syafil Warman dalam jawabannya menyatakan oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) tersebut telah dibacakan Syafil Warman kepada Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution dan kemudian ditandatangani oleh Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution, maka dengan demikian isi akta tersebut juga telah disetujui oleh Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution termasuk klausula-klausula yang ada di dalamnya khususnya Pasal 6 tentang Pemberian Kuasa yaitu Pemberian Kuasa dari Jamilin Sirait kepada Muhammad Yusuf Nasution, Pasal 6 APJB yang berbunyi : Bahwa Jamilin Sirait telah memberikan kuasa kepada Muhammad Yusuf Nasution untuk penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah; Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti berupa Akta Pengikatan Jual Beli keseluruhannya terdiri dari 7 Akta pada Pasal 6 Pengikatan Jual Beli pada pokoknya menyatakan pihak Pertama (Jamilin Sirait) memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Muhammad Yusuf Nasution) baik bersama-sama maupun masing-masing melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang; Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti berupa Akte Jual Beli keseluruhannya terdiri dari 7 Akta yang dibuat pada hari Senin, tanggal 14 (empat belas) bulan Desember 2015 (dua ribu lima belas) dihadapan Syafil Warman ditanda tangani oleh Muhammad Yusuf Nasution selaku pembeli dan penjual.

Berdasarkan isi putusan dan kronologi putusan diatas, peneliti menemukan bahwa akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang disepakati oleh Jamilin Sirait dan Muhammad Yusuf Nasution dihadapan Syafil Warman atau seorang Notaris, adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Muhammad Yusuf Nasution. Terbukti tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati oleh para pihak. Sehingga Penggugat berhak untuk menuntut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata dinyatakan bahwa Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, walaupun pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Maka dapat dipahami bahwa secara prosedural tetapi konkrit, suatu wanprestasi baru terjadi jika pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada jika pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.

Akibat hukum atas perbuatan yang dilakukan oleh Syafil Warman berdasarkan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn adalah perbuatan melawan hukum. Terdapat perbedaan isi minuta PPJB yang disepakati oleh Jamilin Sirait dengan Muhammad Yusuf

Nasution dengan isi salinan PPJB. Berdasarkan alat bukti di pengadilan, Jamilin Sirait tidak mengetahui perubahan pasal-pasal yang terdapat dalam salinan PPJB. Hal tersebut dapat merugikan Jamilin Sirait, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menegaskan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Akta PPJB tersebut dibuat oleh seorang Notaris yang dimana Profesi Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas dari seorang notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris. Notaris perlu disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Memiliki integritas moral yang mantap;
2. Harus jujur terhadap klaim maupun diri sendiri;
3. Sabar akan batas-batas kewenangannya;
4. Tidak semata-mata berdasarkan kepentingan uang.⁴⁰

9 Oktober 2017 hasil putusan Hakim dari Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn menyatakan bahwa Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian, Menyatakan Muhammad Yusuf Nasution telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dan

melakukan perbuatan melawan hukum, Menyatakan Hernetta Hutabarat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan:

- a. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00005/Bagan Deli seluas 1.873 m² (seribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 5/Bagan Deli, seluas 2.061 m² (dua ribu enam puluh satu meter persegi);
- b. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00011/Bagan Deli seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh Sembilan meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 11/Bagan Deli, seluas 2.262 m² (dua ribu dua ratus enam puluh dua meter persegi);
- c. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00012/Bagan Deli seluas 2.263 m² (dua ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 12/Bagan Deli, seluas 2.363 m² (dua ribu tiga ratus enam puluh tiga meter persegi);
- d. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00013/Bagan Deli seluas 854 m² (delapan ratus lima puluh empat meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 13/Bagan Deli, seluas 2.038 m² (dua ribu tiga puluh delapan meter persegi);
- e. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00017/Bagan Deli seluas 2.064 m² (dua ribu enam puluh empat meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 17/Bagan Deli, seluas 2.213,5 m² (dua ribu dua ratus tiga belas koma lima meter persegi);

⁴⁰ Liliana Tedjosaputro, *Etika Propesi dan Propesi Hukum, SEAneka Ilmu, Aneka Ilmu*, Semarang, 2003, h.93

- f. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00023/Bagan Deli seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 23/Bagan Deli, seluas 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi);
- g. Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 00024/Bagan Deli seluas 2.170 m² (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 24/Bagan Deli, seluas 2.508 m² (dua ribu lima ratus delapan meter persegi);

Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 29 Mei 2015 dengan nomor akta sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 73 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 5/Bagan Deli seluas 2061 m²;
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 74 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 11/Bagan Deli seluas 2262 m²;
- c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 75 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 12/Bagan Deli seluas 2389 m²;
- d. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 76 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 13/Bagan Deli seluas 1829 m²;
- e. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 77 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 17/Bagan Deli seluas 2213 M²;
- f. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 78 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 23/Bagan Deli seluas 2280 M²;
- g. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 79 atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 24/Bagan Deli seluas 2508 M²;

Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tertanggal 14

Desember 2015 dengan nomor akta sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli No. 212/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00005/Bagan Deli seluas 1.873 m² (seribu delapan ratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- b. Akta Jual Beli No. 213/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00011/Bagan Deli seluas 2.049 m² (dua ribu empat puluh Sembilan meter persegi);
- c. Akta Jual Beli No. 214/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 0012/Bagan Deli seluas 2.263 m² (dua ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi);
- d. Akta Jual Beli No. 215/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00013/Bagan Deli seluas 854 m² (delapan ratus lima puluh empat meter persegi);
- e. Akta Jual Beli No. 216/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00017/Bagan Deli seluas 2.064 m² (dua ribu enam puluh empat meter persegi);
- f. Akta Jual Beli No. 217/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00023/Bagan Deli seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi);
- g. Akta Jual Beli No. 218/2015 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00024/Bagan Deli seluas 2.170 m² (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi);

Menghukum Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar bunga sejumlah 6% pertahun dari Rp.5.000.000,00 (lima miliar rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga Muhammad Yusuf Nasution membayar seluruh bunga tersebut kepada Para Penggugat, Menghukum Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar biaya perkara dengan jumlah Rp.2.898.500,00,- (dua juta delapan ratus

sembilan puluh delapan ribu lima ratus ribu rupiah).

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli, berupa suatu jaminan hukum sementara selama proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Sebagai suatu perjanjian sementara maka terdapat perbuatan hukum dalam PPJB, yaitu adanya perjanjian jual beli oleh para pihak. Para pihak mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dimana dalam perjanjian tersebut adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Urgenitas perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dimana perjanjian lahir apabila saat kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai benda bergerak atau tidak bergerak dan harga walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar. Perjanjian pengikatan jual beli dapat menjadi perjanjian pendahuluan atau sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB).
2. Bentuk penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/ 2016/PN.Mdn adalah adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi dilakukan oleh Muhammad Yusuf Nasution kepada HERNIETTE HUTABARAT. Sedangkan perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Syafil Warman selaku Notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli, adalah adanya perbedaan isi minuta

PPJB dengan isi salinan PPJB sehingga merugikan Jamilin Sirait Perbedaan terdapat dalam pasal 2 isi minuta PPJB dalam sebesar Rp. 5.000.000.000 dan metode pembayaran secara bertahap, namun isi salinan pasal 2 dinyatakan bahwa tanah milik HERNIETTE HUTABARAT sebesar Rp. 1.567.000.000 dan pembayaran telah dilakukan secara lunas.

3. Akibat Hukum terhadap penyimpangan akta perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diputuskan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN Mdn adalah menyatakan bahwa Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar bunga sejumlah 6% pertahun dari Rp.5.000.000,000,00 (lima miliar rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga Muhammad Yusuf Nasution membayar seluruh bunga tersebut kepada Para Penggugat, dan Menghukum Muhammad Yusuf Nasution untuk membayar biaya perkara dengan jumlah Rp.2.898.500,00,- (dua juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah). Sementara Syafil Warman yang selaku Notaris dinyatakan bersalah oleh Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Medan melanggar Pasal 16 Ayat 1 Huruf a dan Notaris yang disebut sebagai Syafil Warman tersebut dikenakan sanksi pemberhentian sementara oleh Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Medan berdasarkan Pasal 16 Ayat 11 Huruf b.

B. Saran

1. Masyarakat harus paham dan menguasai pengetahuan dasar tentang syarat-syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga terbitnya Akta Jual Beli sebelum melakukan jual beli. Proses tersebut diawali dengan melakukan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris, dikarenakan kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan suatu perjanjian pendahulu yang dapat berkekuatan hukum dan dipastikan bahwa semua syarat-syarat sah perjanjian sudah dipenuhi sebelum diterbitkannya akta jual beli sebagai alas hak dari perjanjian jual beli antara para pihak.
2. Masyarakat dalam mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian hendaknya melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan yang telah disepakati, sehingga tidak merugikan pihak lain. Begitupula dengan Notaris, dalam menjalankan jabatannya Notaris sepatutnya berpegang dan melaksanakan jabatan sesuai dengan hukum yang berlaku, yang mengatur kewenangan, kewajiban dan larangan dalam pembuatan akta sebagaimana yang telah ditegaskan dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta dapat terhindar dari perbuatan melawan hukum.
3. Majelis Hakim dalam Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN Mdn seharusnya dalam memutuskan perkara turut memberikan sanksi terhadap Syafil

Marwan, tidak hanya sanksi pemberhentian sementara oleh Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Medan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Syafil Marwan dapat dilakukan oleh Notaris lainnya sehingga profesi Notaris nantinya akan sulit dipercaya oleh masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung : Citra Aditya Bakti3.
- _____. 2011. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2013. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2017. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2017. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Aljufri, Lubnah. 2019. *Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jakarta: Universitas Indonesia.

- Andasasmita, Komar. 1981. *Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Bandung : Sumur.
- _____. 2001. Komar Andasasmita, *Notaris I*, Edisi Revisi, Bandung: Sumur Bandung,
- Budiono, Herlien 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djojodirdjo, Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti. Bandung
- _____. 2005. *Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat Notaris, Kurator dan Pengurus Profesi Mulia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung : Citra Aditya.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Hasbullah, Donny.2006. *Kewajiban Dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung Jawaban Hukumnya*, Indonesia: Ghalia.
- Hutagalung, Sophar Maru. 2013. *Hukum Kontrak di ASEAN Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Jhonny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama.
- Kelsen, Hans. 2006. *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- _____. 2007. *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia.
- _____. 2011. *General Theory of Law and State*, Bandung:Nusa Media.
- Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve
- Kohar,1985. *Notaris dan Persoalan Hukum*, Surabaya : Bina Indra Karya.
- Mardalis. 2004. *Metode Penelitian, Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta :PT Bumi Aksara.
- Margono. 2012. *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Miru. Ahmadi. 2014. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 1982. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung.
- _____. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan 1 Bandung: Citra Aditya Bakti
- _____. 2014 . *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ke-5. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nico. 2003. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Busines Law.
- Notodisoerjo, Soegondo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)* , Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Nur Rasaid, M. 2005. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika

Ridwan, 2013. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Saleh, Wantjik. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia.

Salim, 2021. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika

Soeroso. R. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. VII. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soejono dan Sri Mahudji, 1995. *Perlindungan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sofhie, Yusuf. 2009. *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subekti, 1976. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Supomo, 1986. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramitha.

Sugiyono, 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*, Bandung: Alfabeta.

_____. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D*, Bandung: Alfabeta.

Stoud, 2004. *de betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung : Alumni

Syarifin, Pipin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.

Syaifuddin, Muhammad. 2016. *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju.

Tedjosaputro, Liliana, 2003 *Etika Propesi dan Propesi Hukum, SEANEKA Ilmu*, Semarang: Aneka Ilmu .

Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Tunggal Alam, Wawan. 2001. *Hukum Bicara (Kasus-Kasus dalam kehidupan sehari-hari)*, Jakarta: Milenia Populer.

B. Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/Pdt.G/2016/PN.Mdn

C. Internet

Dodiek Dwiwanto, *Memahami Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kekuatan Hukumnya*, Memahami Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kekuatan Hukumnya | Rumah123.com diakses pada tanggal 02 Juni 2021.

Gunarto, "Metode Penelitian Hukum", <https://pr.ofgunarto.files.wordpress.com/2012/12/mph-2.pdf>, diakses pada 5 Mei 2021.

Irma Devita Purnamasari, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual*, Ulasan lengkap : Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual (hukumonline.com) diakses pada tanggal 5 Mei 2021

Legal Akses, *Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah*. <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajbtanah/?fdx-switcher=true>, diakses pada tanggal 20 Juli 2021.

Latumeten Erick. "Pengertian Kepemilikan", Pengertian Kepemilikan | Ericklatumeten's Blog (wordpress.com), diakses pada 1 Juni 2021

- Dewi Atiqah, *Peran Hakim dalam Mewujudkan Asas Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan Putusan*, https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asaskeadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan#_ftn4, diakses pada tanggal 24 Juli 2021.
- Arkokanandianto, *Undang-Undang Kode Etik Notaris Bab 1-8, Banten 29 -30 2015 dan Undang-Undang Kode Etik Notaris Banten, 29 -30 2015 , Bab 1-7* <http://arkokanadianto.com/2016/12/mengenal-peran-dan-kewenangan-notaris>, diakses pada tanggal 22 Maret 2022
- Muqaddas, Busyro. 2002. "Mengkritik Asas-asas Hukum Acara Perdata", Yogyakarta: Jurnal Hukum Ius Quia Iustum.
- Syafrudin, Ateng. 2002. *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung : Universitas Parahyangan
- Wantu, Fence M. 2007. "Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

D. Jurnal.

- Amalia, Ifada Qurrata A"yun . 2018. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH Perdata*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Vol I No. 1.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4.
- Herlien Budianto 2004. artikel "Pengikat J..... Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10
- Khairunnisah, 2020 "Penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah," Jurnal LEGALITAS Volume 5, no.2.
- Kurniawan, Nyoman Samuel . 2014. *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Kompar Dalam Perspektif Hukum Perjanj..... Dan Kepailitan)*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal, Vol 3 No. 1.