

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG CACAT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Prosedur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Prakteknya

Dalam prakteknya prosedur pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sama halnya dengan pembuatan akta otentik (akta partij) lainnya, seperti: perjanjian, surat kuasa, dan lain sebagainya. Adapun prosedur dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, antara lain:¹³⁴

1. Menyerahkan identitas para pihak kepada Notaris, seperti halnya :
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Keterangan (apabila belum mendapatkan KTP elektronik);
 - b. Kartu Keluarga (KK);
 - c. Akta Nikah (bagi yang sudah menikah);
 - d. Akta Cerai (bagi yang sudah bercerai);
 - e. Surat Keterangan Ahli Waris (bagi yang mewakili selaku ahli waris);
2. Menyerahkan bukti pendukung, seperti halnya :
 - a. Akta Kematian (bagi yang menunjukkan orang yang sudah meninggal);
 - b. Surat Kuasa/Persetujuan (bagi yang mewakili atau dikuasakan);

¹³⁴ Hasil Wawancara dengan Notaris di Kota Bandung, pada tanggal 1 Agustus 2017, Pukul 13.00 WIB.

- c. Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (sertipikat/buku tanah (Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak atas Satuan Rumah Susun dan lain sebagainya)
- d. Kwitansi pembayaran
- e. Surat Pernyataan lainnya

Dari data-data yang didapat semua dokumen yang diserahkan difotocopy sesuai dengan aslinya yang kemudian akan dilekatkan dalam Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, semua dokumen baik identitas maupun bukti pendukung wajib diperiksa mengenai perihal masa berlakunya, kebenaran isinya maupun keaslian dokumennya.¹³⁵ Khusus mengenai Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (sertipikat/buku tanah (Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak atas Satuan Rumah Susun dan lain sebagainya) wajib diperiksa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan setempat ditempat dimana obyek tersebut berada, hal ini disesuaikan dan dicocokkan apakah benar isi yang termuat di dalam sertipikat telah sesuai dengan yang terdapat di dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan setempat. Pemeriksaan ini dilakukan agar tidak terjadi penyalahgunaan dokumen palsu seperti halnya pemalsuan sertipikat dalam transaksi pengikatan jual beli dan jual beli nantinya.

Ketelitian dan kecermatan Notaris menjadi kunci kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya. Apabila hasil dari pengecekan sertipikat di

¹³⁵ *Ibid.*

Kantor Pertanahan adalah bersih/*clear*, maka pembuatan pengikatan jual beli dapat dilakukan dihadapan Notaris, dimana Notaris membuat dan membacakan isi dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat akta Perjanjian pengikatan jual beli ditandatangani perlu dicantumkan klausula mengenai Surat Kuasa untuk menjalankan kekuasaan Pihak Pertama oleh Pihak Kedua untuk menjual obyek tersebut apabila seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi. Kwitansi pembayaran atas sejumlah uang baik yang dilakukan melalui pembayaran bertahap/angsuran wajib disertai kwitansi pembayaran sebagai bukti telah diberikannya sejumlah uang sebagaimana yang disepakati. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berlaku selama para pihak belum memenuhi hak dan kewajiban para pihak maupun belum terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹³⁶

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bermula pada saat Pihak C mengajak Pihak B untuk bertemu dengan Notaris Z di Kota Bandung yang dikenal oleh Pihak C serta menyampaikan maksudnya.¹³⁷ Kemudian pada tanggal yang sama Pihak C meminta kepada Notaris Z untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual dari Pihak A kepada Pihak C yang dibuat oleh Notaris, yang pada intinya menyatakan peralihan Hak Atas Tanah tersebut sudah lunas, padahal pada kenyataannya baru dibayar sebagian dari yang tertera untuk diberikan kepada A, setelah itu pada hari berikutnya Notaris Z membuat

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ Hasil Wawancara dengan Narasumber B, pada tanggal 4 Februari 2017, Pukul 15.45 WIB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diminta oleh tuan B dan tuan C. Notaris Z membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tidak sesuai prosedur yang seharusnya.¹³⁸ Pertama dalam hal ini Notaris Z membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal penandatanganan akta, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani terpisah antara penjual, pembeli, Notaris, dan saksi-saksi. Akta yang ditandatangani oleh para pihak adalah berupa draft minuta yang belum diberikan tanggal dan nomor akta, berkas draft minuta tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh Pembeli di Kantor Notaris Z Kota Bandung, kemudian dibawa oleh Tuan B kepada pihak penjual dalam hal ini Nyonya A dan Tuan D (mantan suaminya) untuk ditandatangani, setelah itu diserahkan oleh Tuan B kepada Notaris Z, dan pada akhirnya tanggal akta dan nomor akta diisi serta selanjutnya ditandatangani oleh saksi dan Notaris Z, selanjutnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sudah lengkap terisi dan sudah ditandatangani oleh saksi-saksi dan Notaris, kemudian salinannya diserahkan kepada para pihak.¹³⁹

Berdasarkan keterangan di atas dapat dinyatakan bahwa penandatanganan keseluruhan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah dilakukan di hadapan Notaris Z di Kota Bandung, hal ini dibuktikan dengan tidak pernah bertemunya para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli dihadapan Notaris Z tersebut.

¹³⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris Z di Kota Bandung, pada tanggal 2 Agustus 2017, Pukul 17.05 WIB.

¹³⁹ *Ibid.*

B. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual yang keduanya dibuat secara Akta Notariil dalam praktek seringkali ditemukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, hal ini dilatarbelakangi karena berbagai kepentingan para pihak dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak. Pada kenyataannya, banyak permasalahan yang terjadi dari adanya sengketa hukum dari pembuatan akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu berawal Permasalahan ini terjadi pada tanggal 10 Agustus 2015, Nyonya A meminta tolong kepada Tuan B untuk membantu mencarikan pinjaman sebesar Rp.325.000.000,- karena Nyonya A membutuhkan uang.¹⁴⁰ Selanjutnya pada tanggal 15 Agustus 2015, Tuan B bertemu dengan Tuan C agar membantu Nyonya A dengan jaminan sertipikat milik Nyonya A. Kemudian pada tanggal 26 Agustus 2015, Tuan B dan Tuan C bertemu kembali untuk membicarakan hal tersebut, Tuan C mengatakan kepada Tuan B bahwa akan membantu Tuan A dengan cara berpura-pura membeli tanah tersebut dengan cara memohonkan pinjaman uang untuk modal usaha kepada Pihak Bank CN, akan tetapi hal tersebut hanya sementara dan akan dikembalikan ke keadaan awal apabila pemberian Kredit

¹⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Narasumber A pada tanggal 4 Februari 2017, Pukul 09.30 WIB.

Pemilikan Rumah telah selesai.¹⁴¹ Tuan B tidak menyampaikannya kepada Nyonya A dan menyetujui apa yang dilakukan oleh Tuan C, dan pada saat itu Tuan B melebihi pinjaman yang diminta oleh Nyonya A menjadi sebesar Rp. 425.000.000,-.

Permasalahan selanjutnya pada tanggal 10 September 2015, Tuan C mengajak Tuan B untuk bertemu dengan Notaris Z di Kota Bandung yang dikenal oleh Tuan C serta menyampaikan maksudnya. Kemudian pada tanggal yang sama Tuan C meminta kepada Notaris Z untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual dari Nyonya A kepada Tuan C yang dibuat oleh Notaris, yang pada intinya menyatakan peralihan Hak Atas Tanah tersebut sudah lunas, padahal pada kenyataannya baru dibayar sebagian dari yang tertera untuk diberikan kepada Nyonya A sebagai awal pinjaman dan sisanya Tuan C berjanji akan memberikannya nanti setelah Bank CN telah memutuskan untuk memberikan pinjaman uang untuk modal usaha kepada Tuan C.

Tuan B menyampaikan kepada Nyonya A bahwa Tuan C akan memberikan pinjaman sebesar Rp. 325.000.000,- yang diinginkan Nyonya A dengan bunga sebesar 30% yaitu Rp. 97.500.000,- selama 3 tahun dengan pinjaman sebesar Rp. 100.000.000,- dan bulan selanjutnya diberikan sisanya sebesar Rp.225.000.000,-, selanjutnya Nyonya A menyetujuinya dan menyerahkan Sertipikat atas obyek tersebut kepada

¹⁴¹ Hasil Wawancara dengan Narasumber C pada tanggal 5 Februari 2017, Pukul 13.30 WIB.

Tuan B untuk diserahkan kepada Tuan C dan mengambil uang yang telah disepakati. Padahal Tuan B menyampaikan kepada Tuan C bahwa pinjaman yang diinginkan adalah sebesar Rp. 425.000.000,-. Atas dasar kepercayaan maka minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual serta kwitansi bukti pembayaran lunas sebesar Rp. 425.000.000,-tersebut dibawa oleh Tuan B untuk ditandatangani oleh Nyonya A, hal ini disebabkan karena Tuan B berdalih bahwa Nyonya A telah menyerahkan sepenuhnya kepercayaan kepada Tuan B untuk mengurus hal ini.

Pada tanggal yang sama Tuan B menyerahkan uang sebesar Rp.100.000.000,- kepada Nyonya A. Setelah ditandatangani Tuan B bukan oleh Nyonya A dan Tuan D, minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 10 September 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 21 tertanggal 10 September 2015 tersebut diserahkan kembali ke Notaris Z.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat pada hari Kamis, tanggal 10 September 2015, Pukul 12.00 Waktu Indonesia Barat, Nomor : 20 yang dibuat dihadapan Notaris Z di Kota Bandung. Pada kenyataannya para pihak menandatangani akta tidak dihadapan Notaris, akan tetapi secara terpisah, minuta akta tersebut dibawa oleh Tuan B kepada Nyonya A dan Tuan D (mantan suami) untuk ditandatangani. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa tidak mungkin Notaris Z membacakan akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi apabila

ditandatangani terpisah sebagaimana tersebut di atas. Selanjutnya berkaitan dengan tanggal dan nomor akta yang pada saat penandatanganan belum diberikan tanggal dan nomor akta merupakan kesalahan prosedural yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara umum dalam pembuatan akta.

Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 10 September 2015, Nomor 20 tersebut, dinyatakan bahwa para pihak adalah Nyonya A, lahir di Medan, tanggal 26 Juni 1968, Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan XXXX, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan Sindangjaya, Kecamatan Mandalajati. Menurut keterangan dan pengakuannya dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapatkan persetujuan dari mantan suaminya yang turut menghadap dan menandatangani akta ini dihadapan saya, Notaris, yaitu Tuan D, lahir di Bandung, pada tanggal 21 Juni 1956, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan YYYY, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 012, Kelurahan Antapani. Nyonya A dan Tuan D merupakan selaku pihak Bakal Penjual, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. Kemudian Tuan C, lahir di Sumedang, tanggal 11Maret 1987, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Jalan SSSS, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Majalaya. Tuan C adalah selaku pihak Bakal Pembeli, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dalam identitas para pihak di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah benar adanya, akan tetapi identitas pihak penjual tersebut di dapat dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk saja, dan tidak diserahkan/ditunjukkan aslinya pada saat penandatanganan akta perjanjian tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh Nyonya A pada saat mengetahui kejadian sebenarnya adalah mengumpulkan data-data sesuai dengan fakta dan kebenarannya (informasi sesuai aslinya) kepada para pihak. Setelah mengetahui kebenaran dari informasi yang didapat, kemudian Nyonya A dan Tuan D melaporkan kejadian tersebut ke pihak yang berwajib. Setelah laporan diterima oleh pihak yang berwajib, Tuan B dan Tuan C serta Notaris Z dipanggil oleh pihak yang berwajib untuk dimintai keterangannya.