

12-31-2021

Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM)

Yuyun Sri Wahyuni
yuyun.srii93@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Wahyuni, Yuyun Sri (2021) "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 7.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM)

Cover Page Footnote

Rysti Hening Hendrastiti dan Widodo Suryandono, " Implikasi Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara Melawan Hukum," Jurnal Notary Indonesia Volume 1 Nomor 002 (2019), hal. 2. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 36. M. Yahya Harahap , Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung : Alumni , 1986) ,hal. 6. Jesseline Tiopan, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono, "Implikasi Hukum atas Penipuan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan," Jurnal Notary Indonesia Volume I Nomor 002 (2019), hal.2. Herlien Budiono, "Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga" , cet.I, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), hal.143. Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1868. Ibid., Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, <https://m.hukumonline.com/pusatdata> , diunduh pada tanggal 27 Januari 2021, Pasal 1 angka 1. R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, (Jakarta : Rajawali Press, 1982), hal. 7-9. Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta), (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hal.61. Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, (Yogyakarta : LaksBang PressIndo, 2011), hlm.46. Lidya Christina Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris/ PPAT terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan", (Yogyakarta : Tesis Universitas Islam Indonesia, 2017), hal.3. Heru Nugroho, Menggugat Kekuasaan Negara, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 262. Ibid., hal. 330. Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hal. 267. Puti Karamina Adella dan Widodo Suryandono, "Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain," Jurnal Notary Indonesia Volume I Nomor 004 (2019), hal.3. Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987), hal.52. Wawancara dengan Rina Gusna Nengsih, Asisten Notaris Rian Sugito, S.H, M.Kn., tanggal 18 Januari 2021. Wawancara dengan Notaris Rian Sugito, S.H. M.Kn., tanggal 22 Januari 2021. Michael Samosir, "Perlindungan Hukum Terhadap Aset Pembeli Yang Masuk Ke Dalam Harta Pailit Developer," (Surabaya: Tesis Universitas Airlangga, 2015), hal. 3. Urip Sato, "Hukum Perumahan," (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), hal.237. Indonesia, Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No.1 Tahun 2011, LN No.7 Tahun 2011, TLN No.5188, psl. 42. Ibid., Penjelasan Psl. 42 ayat (1). Ibid., Penjelasan Psl. 42 ayat (2) huruf b. Ibid., Penjelasan Psl. 42 ayat (2) huruf e. A.A Andi Prajitno, "Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)," (Malang : Selaras, 2013), hal. 109. Emma Yosephine dan Widodo Suryandono, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)," Notary Indonesia, vol.1, (September 2019): 2. Azkia Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten dan Widodo Suryandono, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016) ," Notary Indonesia, Vol.1, no. 001 (Jakarta, 2019), hal. 14. hal 1-22 Alvita, Arini, dkk, "Kepastian..." hal. 88. Ambarwati, Azkia Dwi, dkk, "Perjanjian..." hal. 14. Yosephine, Emma dan Widodo Suryandono, "Keabsahan..." hal. 8. Ardiansyah, "Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp," Jurnal Yudisial, vol. 13, no. 3 (Desember, 2020), hal. 294. dari 289 - 309. www.jurnal.komisiyudisial.go.id, diunduh pada

tanggal 24 April 2021. Indonesia, Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004 , TLN No. 4443, psl.1. Ibid., psl. 33. Ibid., psl. 34. Ahmad Yani dan Gunawan Widjaya, dikutip dari Edwin Prasetyo dan Djuwityastuti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb. Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)," Jurnal Privat Law, vol. viii, no. 1, (Januari - Juni 2019), hal.77 dari 74 - 79. Ibid., Indonesia, Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004 , TLN No. 4443, psl.36. Alfin Sulaiman, "Status Bangunan yang Dibeli Dari Developer yang Dinyatakan Pailit," <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada 26 April 2021. Indonesia, Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004 , TLN No. 4443, psl. 27. Ibid., psl. 115. Widodo Dwi Putro, et Al., "Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah," (Jakarta: LeIP, 2018), hal. 122-123. <https://bldk.mahkamahagung.go.id/> , diunduh pada tanggal 26 April 2021. Ibid., Ibid., Sudikno Mertokusumo, artikel "Arti Penemuan Hukum," Majalah Renvoi, Edisi Tahun I No.12, (Mei 2004), hal.48-49. Ibid., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitro-sudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), psl. 1868. Lubnah Aljufri, "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/ Pdt.G/2009/PN.Dpk)", (Jakarta : Tesis Universitas Indonesia, 2012), hal. 85.

KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB) DALAM KASUS SENGKETA PERDATA (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 994/K/PDT/2020 JO PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATAM NOMOR : 218/PDT.G/2017/PN BTM)

Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, Arsin Lukman
yuyun.srii93@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil. Pokok permasalahan yang diangkat dalam artikel ini adalah mengenai kekuatan dan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai alat bukti peralihan hak yang dikaitkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM. Hasil penelitian menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mempunyai akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya namun tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti peralihan hak. PPJB hanyalah perjanjian yang bersifat sementara sehingga harus ada perbuatan hukum lanjutan yaitu penyerahan secara yuridis agar proses jual beli terlaksana dengan sempurna. PPJB dalam kasus ini mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan sempurna karena PPJB dalam kasus ini merupakan Akta Notariil yang dibuat di hadapan Notaris yang berkedudukan di Batam. Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini adalah sah karena perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian. Namun obyek PPJB telah beralih kepada pihak ketiga dan telah dibalik nama sehingga pembeli pertama yang memegang akta PPJB kehilangan haknya. Harusnya Developer lah pihak yang bertanggung jawab atas obyek PPJB yang telah beralih hak kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pembeli pertama.

Kata kunci: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian, Sengketa Perdata.

THE LAW FORCE OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT (PPJB) DEEDS IN THE CIVIL DISPUTE CASES (THE ANALYSIS OF SUPREME COURT DECISION NUMBER: 994/K/PDT/2020 JO BATAM DISTRICT COURT DECISION NUMBER: 218/PDT.G/2017/PN BTM.

Abstract

The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is an preliminary agreement arranged by potential seller and buyer based on the agreement before the transaction, formed in the private deed or notarial deed. The main problem of this study is about the strength and validity of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) Deed as evidence of transfer of rights, power and validity linked to the Supreme Court decision Number: 994 / K / PDT / 2020 jo Batam District Court Decision Number: 218 / PDT.G / 2017 / PN BTM. The research result explains that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) Deed comprises law obligatory consequences for the parties who constructed it, but it cannot be used as the evidence for transferring rights. PPJB is only the temporary agreement, therefore, it should take further legal action, juridical submission in order to make the successful transaction process. PPJB hold a powerful and perfect legal law as the PPJB here is Notarial Deed created by Notary in Batam. PPJB would be legal because the agreement has bee done with the fulfillment of subjective and objective requirements. Nevertheless, PPJB has transferred the objects and title to the third party resulting in the lose of rights for the first party holding PPJB agreement. In fact, Developer should be the party to be responsible for the PPJB objects which has been transfereed to the third party without the knowledge of the first party.

Keywords: Sale and Purchase Agreement Deed, Agreement, Civil Disputes.

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat akan ruang akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia. Ruang yang dimaksud dalam hal ini yaitu ruang untuk hidup, ruang untuk melakukan aktivitas, ruang untuk bergerak dan ruang untuk berusaha, serta ruang-ruang lainnya.

Tanah untuk tempat tinggal merupakan salah satu ruang yang dibutuhkan oleh manusia. Tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan papan untuk manusia dalam bertahan hidup, tanah juga berfungsi sebagai tempat usaha bagi manusia. Ketersediaan tanah yang terbatas, karena tanah adalah benda tetap, tidak dapat bertambah dan diperbarui, sedangkan angka penduduk terus meningkat dari tahun ke tahun membuat tanah menjadi objek yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Cara perolehan tanah bagi masyarakat pun hampir terbatas yaitu melalui jual beli.¹

Manusia sebagai makhluk sosial saling berinteraksi satu dengan yang lain. Manusia tidak dapat melakukan kegiatannya hanya dengan mengandalkan dirinya sendiri. Seperti halnya dalam memperoleh tanah, perlu adanya transaksi yang melibatkan individu dengan individu lainnya. Maka timbul hubungan perdata dari transaksi tersebut, dimana para pihak melakukan perjanjian yang mengikat antar pihak yang bersangkutan. Perjanjian tersebut diartikan sebagai peristiwa yang mana ada orang berjanji kepada orang lain, atau yang mana dua orang saling menjanjikan diri untuk melaksanakan suatu hal.² Pendapat lainnya mengenai pengertian perjanjian diungkapkan oleh Yahya Harahap, bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.³

Banyaknya transaksi di antara masyarakat, yang salah satunya adalah jual beli tanah, maka diperlukan adanya akta autentik sebagai alat pembuktian telah terciptanya hubungan perdata diantara para pihak sehingga tercipta ketertiban hukum di masyarakat.⁴ Dibutuhkan pejabat umum yang diangkat Negara untuk membuat akta autentik tersebut⁵, seperti yang tersirat di dalam ketentuan pasal 1868 KUHPperdata:⁶

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Yang dimaksud dengan pegawai umum atau pejabat umum disini adalah :⁷

“Pejabat umum adalah organ Negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.”

Pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, sehingga dengan kata lain Notaris adalah pejabat umum. Seperti yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

1 Rysti Hening Hendrastiti dan Widodo Suryandono, " Implikasi Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara Melawan Hukum," *Jurnal Notary Indonesia Volume 1 Nomor 002* (2019), hal. 2.

2 Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 36.

3 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 6.

4 Jesseline Tiopan, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono, "Implikasi Hukum atas Penipuan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan," *Jurnal Notary Indonesia Volume 1 Nomor 002* (2019), hal.2.

5 Herlien Budiono, "*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*", cet.I, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), hal.143.

6 Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1868.

7 *Ibid.*,

membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁸ Berdasarkan penjelasan tersebut, Notaris adalah orang yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik oleh Negara. Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-akta yang dibuatnya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Arti penting dari profesi Notaris ialah bahwa Notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yang mempunyai definisi bahwa apa yang tersebut di dalam akta autentik adalah benar dan pihak yang menyatakan ketidakbenaran akta harus membuktikannya.⁹

Selain Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT juga termasuk Pejabat umum yang dapat membuat akta autentik khusus akta-akta tertentu atau lebih tepatnya akta-akta berkaitan dengan tanah. PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰ Pengaturan mengenai PPAT sebagai Pejabat Umum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹¹

Keberadaan Notaris/PPAT sangat dibutuhkan ditengah-tengah masyarakat. Mengingat peran Notaris/PPAT yang sangat penting yaitu memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta autentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau politik, khususnya dalam hal ini adalah transaksi jual beli tanah. Notaris/PPAT lah yang dapat memberikan jasa untuk membuat akta autentik. Sehingga akta autentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum.¹²

Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani. Sedangkan Menurut pasal 1867 KUH Perdata, akta autentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan kerap kali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dapat juga dengan tulisan dibawah tangan.

Kembali pada pembahasan mengenai tanah, seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa tanah memiliki makna multidimensional bagi kehidupan manusia. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan, manusia dapat memanfaatkan tanah untuk bercocok tanam, membangun kios, membangun kontrakan, dan lain sebagainya yang dapat memberikan nilai ekonomi bagi pemegangnya. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat, semakin banyak dan luas tanahnya, semakin kuat

⁸ Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, <https://m.hukumonline.com/pusatdata>, diunduh pada tanggal 27 Januari 2021, Pasal 1 angka 1.

⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Rajawali Press, 1982), hal. 7-9.

¹⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hal.61.

¹¹ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta : LaksBang PressIndo, 2011), hlm.46.

¹² Lidya Christina Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan", (Yogyakarta : Tesis Universitas Islam Indonesia, 2017), hal.3.

posisinya. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan mati kembali ke tanah.¹³ Dari paparan makna yang multidimensional tersebut mengindikasikan ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar. Seperti halnya terjadi sengketa mengenai tanah, para pihak dengan cara apapun akan membuktikan hak-haknya.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang – undang Pokok Agraria, yaitu:¹⁴

“Sedekar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ada beberapa cara yang dapat dilakukan dalam hal memperoleh tanah yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan peralihan hak atas tanah tidak dengan pewarisan melainkan dengan cara perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan hak bisa berupa:¹⁵

1. Jual-beli,
2. Tukar-menukar,
3. Hibah,
4. Pemberian menurut adat,
5. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
6. Hibah-wasiat atau “legaat”.

Penulisan ini membahas mengenai jual beli. Masyarakat sudah tidak asing dengan jual-beli, karena dari masa ke masa jual beli merupakan aktivitas yang biasa dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian mana merupakan tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu kebendaan.¹⁶ Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain jika ada sebuah perjanjian mengenai suatu hal, namun dalam kenyataannya belum diserahkan objek yang diperjanjikan tersebut maka perjanjian tersebut bisa dianggap tidak pernah terjadi dan tidak pernah ada. Selain itu dalam hukum adat, jual beli mempunyai sifat terang dan tunai yang mana jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat jual beli dilakukan pembayarannya telah diterima oleh penjual dari pembeli.¹⁷

Sedangkan menurut hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli

¹³ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 262.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 330.

¹⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hal. 267.

¹⁷ Puti Karamina Adella dan Widodo Suryandono, “Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain,” *Jurnal Notary Indonesia Volume 1 Nomor 004* (2019), hal.3.

mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdota. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan juridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdota.¹⁸ Artinya, dalam hukum perdata, peristiwa hukum berupa jual beli telah terjadi dengan tercapainya konsensus atau kata sepakat antara para pihak yang kemudian disusul dengan peralihan hak yang benar-benar terjadi apabila telah dilakukan penyerahan hak secara yuridis, maka dibutuhkan pendaftaran tanah secara legal kepada pihak yang berwenang untuk menjamin kepastian hukum bahwa tanah tersebut benar-benar beralih.

Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum. Namun banyak juga masyarakat yang masih mengadakan jual beli tanah hanya dengan bukti kwitansi, sehingga bukti tersebut belum dapat membuktikan kepemilikan terhadap tanah. Untuk itu dibutuhkan suatu pendaftaran tanah. Pendaftaran hak atas tanah penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Hal ini merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan BPN RI No.2 Tahun 2013.

Jual beli dengan bukti kwitansi tanpa proses penyerahan secara yuridis sangat tidak disarankan, karena tidak memiliki pembuktian yang cukup kuat. Lalu, bagaimana jika jual beli dilakukan dengan perjanjian pendahuluan atau disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana proses untuk pendaftaran tanahnya belum dapat dilakukan karena beberapa hal. Beberapa hal tersebut adalah pembayaran Pajak Bumi & Bangunan (PPB) belum dilunaskan, atau dalam kondisi khusus seperti terjadi di Kota Batam, dimana proses peralihan hak harus mendapat Ijin dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pembayaran UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita), Pecah PL dan lain-lain. Beberapa hal tersebut adalah syarat-syarat yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Jika salah satunya saja belum terpenuhi maka pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) tidak dapat dilakukan, karena PPAT tidak akan bisa memproses Akta Jual Beli.¹⁹

Oleh karena akta jual beli (AJB) belum dapat dilaksanakan, maka penjual dan pembeli dapat membuat kesepakatan untuk melakukan pengikatan sementara dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Ada pula PPJB lunas yang artinya pembayaran sebenarnya sudah dilakukan semua oleh pembeli namun proses balik nama masih belum bisa dilakukan karena beberapa sebab yang telah diuraikan sebelumnya. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibuat di hadapan notaris dan dapat pula dibuat dengan akta bawah tangan. Namun perjanjian pengikatan jual beli memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan.

Perjanjian pengikatan jual beli lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan AJB. Hal ini dilakukan dengan syarat harga jual beli telah dibayar lunas (PPJB Lunas). Namun jika belum dibayar lunas, maka disebut dengan PPJB dengan tenor atau berjangka, maksudnya pembayaran dilakukan dengan

¹⁸ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987), hal.52.

¹⁹ Wawancara dengan Rina Gusna Nengsih, Asisten Notaris Rian Sugito, S.H, M.Kn., tanggal 18 Januari 2021.

bertahap. Kelebihan instrumen PPJB yaitu dapat mengakomodir perjanjian dari para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan, maksudnya adalah walaupun dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut belum mencukupi atau masih kurang pihak pembeli bisa melakukan pengajuan pembiayaan atau kredit pada bank dengan menggunakan PPJB, selain itu dalam PPJB para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), cukup membayar jasa notaris yang mengacu pada ketentuan Undang- Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris jo Undang- Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kelemahan dari instrument PPJB adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Setiap instrument PPJB di hadapan notaris selanjutnya akan diikuti dengan instrument AJB di hadapan PPAT.²⁰

Kebutuhan manusia yang meningkat akan tempat tinggal membuka peluang yang baik di dunia usaha serta pengusaha untuk membangun tempat tinggal di tengah kota atau di dekat akses tempat-tempat penting dan strategis seperti, rumah sakit, tempat perbelanjaan, sekolah, gedung-gedung perkantoran dan lain-lain. Pengusaha yang membangun tempat tinggal tersebut biasanya disebut sebagai *developer*.²¹

Salah satu contoh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah ini adalah perjanjian yang dibuat antara Suwanto dan Istri dengan PT Igata Jaya Perdania (*developer*) pada tahun 2006. Sengketa ini berawal dari tahun 2006, Suwanto dan Istri membeli 1 (satu) unit rumah dari *Developer* yaitu PT Igata Jaya Perdania. Jual beli rumah tersebut dilakukan dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 tertanggal 18 Oktober 2006 di hadapan Notaris atas nama istrinya yaitu Sri Mila Rezki. Rumah tersebut beralamatkan di Kompleks Perumahan Citra Batam Blok C Nomor : 102 Batam Center, Kota Batam.

Pada tahun 2011, terjadi sengketa antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar. PT Tri Tunas Mekar menggugat Suwanto karena telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama yang telah dibuat antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar. Bahkan Suwanto telah menandatangani surat Pengakuan Hutang yang berisi kesanggupan membayar pelunasan sisa hutangnya sejumlah Rp 626.000.000,- kepada PT Tri Tunas Mekar. Suwanto pun menyerahkan asli Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 14 tanggal 18 Oktober 2006 yang merupakan Akta perjanjian pengikatan jual beli antara PT. Igata Jaya Perdania dengan Mila Sri Rezki (Istri Suwanto) atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Kompleks Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102 Batam Centre, Kota Batam sebagai jaminan pelunasan pembayaran hutang Suwanto kepada PT. Tri Tunas Mekar. Kemudian keluarlah Penetapan Penyitaan Nomor : 133/PDT.G/2011/PN.BTM tertanggal 05 April 2012 dan Berita Acara Penyitaan Nomor : 133/BA.PDT.G/SJ/2011/PN.BTM tertanggal 18 April 2012 dalam perkara Perdata Nomor : 133/PDT.G/2011/PN.BTM antara PT. Tri Tunas Mekar sebagai penggugat dan Suwanto sebagai Tergugat.

Sengketa antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar masih terus berlangsung dari tahun 2011 hingga tahun 2016. Suwanto mengajukan banding di tahun 2012 dan mengajukan kasasi di tahun 2013. Hakim Pengadilan Negeri (PN) Batam, Hakim Pengadilan Tinggi (PT) Pekanbaru, hingga Hakim Kasasi tetap teguh dan memutuskan Suwanto sebagai pihak yang kalah dan PT. Tri Tunas Mekar sebagai pihak yang menang. Sehingga Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Suwanto baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, antara lain:

1. 1 (satu) persil tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di

²⁰ Wawancara dengan Notaris Rian Sugito, S.H. M.Kn., tanggal 22 Januari 2021.

²¹ Michael Samosir, "Perlindungan Hukum Terhadap Aset Pembeli Yang Masuk Ke Dalam Harta Pailit *Developer*," (, Surabaya: Tesis Universitas Airlangga, 2015), hal. 3.

Kompleks Perumahan Citra Batam Blok Blok C Nomor 102 Batam Centre, Kota Batam, milik Suwarto dan Istri;

2. 1 (satu) persil tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 115 Batam Centre, Kota Batam, milik Suwarto dan Istri;

Kembali pada objek sengketa tersebut, yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102 Batam Centre, Kota Batam atau bisa disebut sebagai “obyek sengketa”. Obyek sengketa tersebut belum dibalik nama atas nama Istri Suwarto (Mila Sri Rezki) maupun atas nama Suwarto. Sehingga pada tahun 2012, ketika PT. Igata Jaya Perdania atau Developer mengalami pailit, obyek sengketa tersebut masuk ke dalam boedel pailit PT. Igata Jaya Perdania. Putusan pailit tersebut dinyatakan dalam Putusan Pailit No.05 HP-15/Pailit/2012 PN Niaga Jkt. Pst tanggal 27 Desember 2012 tentang harta Pailit PT. Igata Jaya Perdana.

Pada tahun 2014, Kurator Yudhi Wibhisana mewakili PT Igata Jaya Perdania yang saat itu dalam keadaan pailit menjual obyek sengketa yang masuk dalam boedel pailit PT. Igata Jaya Perdania tersebut kepada Eka Yasma Yanti. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2014 tanggal 7 Maret 2014. Sehingga bisa dikatakan bahwa pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Citra Batam Blok C Nomor 102 Batam Center, Kota Batam berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3870 seluas 144 m2 adalah Eka Yasma Yanti karena namanya jelas tertera dalam sertipikat tersebut.

Saat terjadi jual beli antara Eka dan Kuroator tidak ada perlawanan atau halangan dari PT Tri Tunas Mekar dan Suwarto, bahkan tidak ada blokir atau penyitaan pada Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap asset milik PT. Igata Jaya Perdania tersebut. Eka menyatakan bahwa tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara PT Tri Tunas Mekar dan Suwarto sebagaimana yang telah diputus dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 133/PDT.G/PN.Btm jo Nomor 93/PDT/2012/PTR jo Nomor 1636K/PDT/2013 dan penetapan pelaksanaan eksekusi Nomor 17/Eks/2016/PN.Btm.

Kemudian pada tanggal 31 Agustus 2017, Eka menerima surat perihal mohon jadwal lelang eksekusi Perkara Perdata dari Pengadilan Negeri Batam yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Kota Batam).

Eka yang sudah menempati obyek sengketa merasa penyitaan atas tanah dan bangunan harta benda milik Eka tidak ada hubungannya dengan permasalahan hutang piutang antara pihak PT Tri Tunas Mekar dan Suwarto. Eka bahkan tidak pernah menjadi pihak atau ditarik sebagai para pihak baik oleh PT Tri Tunas Mekar maupun Suwarto dalam perkara tersebut diatas. Akan tetapi objek tanah dan bangunan milik Eka telah disita dan tentunya penyitaan tersebut telah merugikan Eka.

Eka merasa PT Tri Tunas Mekar telah keliru mengajukan penyitaan atas tanah dan bangunan yang terletak di komplek Perumahan Citra Batam blok C Nomor 102 Batam Center Kota Batam, sebagaimana penetapan sita jaminan Nomor : 133/PDT.G/2011/PN.BTM tanggal 5 April 2012, karena faktanya tanah dan bangunan rumah yang disita bukanlah milik Suwarto tapi milik Eka atau dahulu milik PT Igata Jaya Perdania.

Eka menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan antara Suwarto dengan PT Igata Jaya Perdania berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 tertanggal 18 Oktober 2006 di hadapan Notaris Arunee Olivia Depary SH merupakan PPJB tidak lunas.

Eka menambahkan bahwa Suwarto menyatakan dengan jelas dan tegas bahwa dirinya bukan sebagai pemilik objek yang dimohonkan sita oleh PT Tri Tunas Mekar dalam

dalil yang telah diajukan oleh Suwanto dalam memori banding sebagaimana pertimbangan hukum putusan pengadilan tinggi Nomor 93/PDT/2012/PTR, dengan demikian membuktikan pengakuan sempurna bahwa tanah dan bangunan bukanlah milik Suwanto sehingga Eka memohon agar Penetapan Sita Jaminan terhadap objek tersebut diangkat atau dikeluarkan sepanjang objek tanah dan bangunan rumah yang terletak di kompleks Perumahan Citra Batam Blok C Nomor : 102 Batam.

Rumah di kompleks Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, telah diletakan Sita Jaminan sesuai dengan Penetapan Penyitaan Nomor : 133/PDT.G/2011/PN.Btm tertanggal 05 April 2012 dan Berita Acara Penyitaan Nomor : 133/BA.PDT.G/SJ/2011/PN.BTM tertanggal 18 April 2012 dalam perkara perdata Nomor : 133/PDT.G/2011/PN.BTM antara PT Tri Tunas Mekar sebagai penggugat dengan Suwanto sebagai tergugat, sehingga sita jaminan diletakan Pengadilan Negeri Batam jauh sebelum Eka membeli rumah tersebut dari Kurator.

Pengikatan Jual Beli antara Suwanto dan PT IGATA JAYA PERDANIA adalah bukanlah pembelian rumah secara kredit angsuran yang belum lunas, karena di dalam pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 tanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris tersebut diatas diterangkan bahwa harga jual beli rumah adalah Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta Rupiah) yang telah dibayar sebelum akta ini ditanda-tangani, pembayaran telah dilakukan secara lunas. Obyek sengketa tersebut di atas telah beralih dan dikuasai oleh Eka Yasma Yanti, sedangkan Suwanto dan Istri sebagai pembeli pertama obyek tersebut dipaksa meninggalkan rumah melalui surat penyitaan dan pengosongan oleh Kurator. Padahal kelalaian balik nama sertipikat merupakan kesalahan Developer yang wanprestasi sampai dinyatakan pailit. Dari sekilas keterangan diatas, dapat dilihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan dalam proses jual beli dan dapat dijadikan pembuktian di hadapan pengadilan. Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga bagaimana perlindungan terhadap pembeli pertama yang kehilangan haknya karena obyek sengketa masuk ke dalam boedel pailit *developer*. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh dengan judul “Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/Pdt.G/2017/PN Btm)”

2. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah mengenai kekuatan dan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan pertimbangan majelis hakim dalam perkara perdata yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM.

3. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan artikel dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis menguraikan latar belakang penulisan artikel ini yang terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm.

Berkenaan dengan penulisan, di dalam artikel ini penulis membahas mengenai yang merupakan pendahuluan akan membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek Hak Atas Tanah. Selain itu, akan dibahas mengenai perjanjian secara umum meliputi bentuk, jenis, syarat sah, asas-asas dalam perjanjian dan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan.

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis membahas mengenai Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/Pdt.G/2017/PN Btm). Dalam pembahasan ini dibahas mengenai pertimbangan hakim terkait studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 dan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/Pdt.Plw/2017/PN Btm) serta analisis hukum permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata.

Pada bagian akhir artikel ini, penulis menjelaskan simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya.

4. PEMBAHASAN

Pemenuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian oleh orang per orang dapat dilakukan melalui pembelian rumah dengan sistem pembayaran lunas oleh pembeli rumah dari penyelenggaraan pembangunan perumahan, pembelian rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), atau pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli.²²

Seperti yang telah dipaparkan di atas, pembelian rumah dengan perjanjian pengikatan jual beli dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu :²³

- 1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Penjelasan dari pasal 42 di atas bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah atau pengembang (*developer*) yang diketahui pejabat yang berwenang.²⁴ Sementara itu yang dimaksud dengan hal yang diperjanjikan adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi, bangunan, harga rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan,

²² Urip Satoso, "Hukum Perumahan," (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), hal.237.

²³ Indonesia, *Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU No.1 Tahun 2011, LN No.7 Tahun 2011, TLN No.5188, ps. 42.

²⁴ *Ibid.*, Penjelasan Ps. 42 ayat (1).

fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.²⁵ Selain itu yang dimaksud dengan "keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)" adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.²⁶

Penyelenggara pembangunan perumahan atau bisa disebut juga *Developer* dapat memasarkan rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli. Pemasaran tersebut melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Perjanjian Perikatan Jual Beli terjadi karena alasan-alasan tertentu, orang-orang membuat suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), dimana para pihak dalam perjanjian ini saling mengikatkan diri dengan isi perjanjian sama dengan isi Akta Jual Beli PPAT artinya hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, hanya data pendukung dari pihak pembeli ada yang belum terpenuhi.²⁷ Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang.²⁸ Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, belum terjadinya penyerahan secara nyata.²⁹ Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁰

Penyerahan yuridis atau *levering* baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.³¹

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan

25 *Ibid.*, Penjelasan Psl. 42 ayat (2) huruf b.

26 *Ibid.*, Penjelasan Psl. 42 ayat (2) huruf e.

27 A.A Andi Prajitno, "*Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*," (Malang : Selaras, 2013), hal. 109.

28 Emma Yosephine dan Widodo Suryandono, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)," *Notary Indonesia*, vol. 1, (September 2019): 2.

29 Azkia Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten dan Widodo Suryandono, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016) ," *Notary Indonesia*, Vol.1, no. 001 (Jakarta, 2019), hal. 14. hal 1-22

30 Alvita, Arini, dkk, "*Kepastian...*," hal. 88.

31 Ambarwati, Azkia Dwi, dkk, "*Perjanjian...*," hal. 14.

yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya.³² Salah satunya perjanjian pengikatan jual beli yang bersifat sementara dan kemudian para pihak tidak melakukan pendatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk peralihan hak.

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat hak milik (SHM), *Hak Guna Bangunan (SHGB)*, *Hak Pakai (HP)*, *Hak Guna Usaha (HGU)*, maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris.³³

Penulis menyimpulkan bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) PPJB merupakan perjanjian awal yang bersifat sementara karena harus dilakukan atau diikuti dengan perbuatan hukum lain yaitu pendatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagai bentuk penyerahan yuridis (*levering*). PPJB memuat kuasa-kuasa yang diperlukan calon pembeli dan calon penjual untuk memudahkan proses jual beli. Selain itu PPJB mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya atau prestasi-prestasi yang tertuang di dalam pasal-pasal yang terdapat dalam Akta PPJB. Akta PPJB yang ditanda-tangani di hadapan Notaris merupakan Akta Notariil yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna sehingga dapat dijadikan alat bukti di hadapan persidangan. Namun PPJB tidak dapat dijadikan alat bukti peralihan hak karena sifatnya yang sementara dan memerlukan adanya perbuatan hukum lain untuk bisa dikatakan sempurna sebagai proses peralihan hak secara utuh.

4.1 Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam studi putusan yang penulis lakukan, pertimbangan hakim menyatakan bahwa “dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam telah salah menerapkan hukum”. “Telah salah menerapkan hukum” yang dimaksud dalam hal ini adalah karena beberapa hal sebagai berikut :

- Bahwa PT Igata Jaya Perdania telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 15/Pailit/2012/PN Niaga Jkt Pst, tanggal 19 April 2012, oleh karenanya semua asset PT Igata Jaya Perdania tidak terkecuali tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Citra Batam, Blok C, Nomor 102, Batam Centre, Kota Batam, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3870, Desa/Kelurahan Teluk Tering, masuk/ditarik dalam boedel pailit untuk pemberesan hutang, yang diurus dan berada dibawah pengawasan kurator yang bernama Yudhi Wibhisana berdasarkan Penetapan Nomor 05-HP-15/Pailit/2012/PN Niaga Jkt Pst, tanggal 27 Desember 2012;
- Bahwa Yudhi Wibhisana telah diberi kewenangan untuk melakukan tindakan hukum atas asset PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) sehingga tindakan Yudhi Wibhisana (kurator) yang mewakili PT Igata Jaya Perdania yang melakukan transaksi jual beli dengan Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2014, tanggal 7 Maret 2014 yang dibuat oleh Sinwar Widjono, S.H., Notaris di Kota Batam, adalah benar dan sah

³² Yosephine, Emma dan Widodo Suryandono, “*Keabsahan...*,” hal. 8.

³³ Ardiansyah, "Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp," *Jurnal Yudisial*, vol. 13, no. 3 (Desember, 2020), hal. 294. dari 289 - 309. www.jurnal.komisiyudisial.go.id, diunduh pada tanggal 24 April 2021.

secara hukum;

- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3870, Desa/Kelurahan Teluk Tering telah dibalik nama menjadi atas nama Pelawan, sehingga Pelawan yang berhak atas obyek sengketa a quo dan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang benar;

Pada poin pertama dalam hal pailitnya PT. Igata Jaya Perdania maka pengurusan maupun penguasaan terhadap harta kepailitan kemudian beralih atau dialihkan kepada kurator. Hal tersebut telah sesuai sebagaimana telah diatur dalam rumusan pengertian kepailitan dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang yang berbunyi “Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”.³⁴

Kepailitan PT. Igata Jaya Perdania dapat pula berakibat pada eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam putusan ini. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang menyatakan bahwa :³⁵

“Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik Debitor baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga hari penjualan benda itu sudah ditetapkan maka dengan izin Hakim Pengawas, Kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggungan harta pailit”.

Penjelasan lebih mendalam ditegaskan dalam pasal 34 yang berbunyi :³⁶

“Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”.

Dengan demikian, perjanjian yang bermaksud untuk memindahtangankan hak seperti halnya PPJB dalam putusan ini maka perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan setelah adanya pernyataan pailit.

PPJB dapat dikategorikan sebagai perjanjian terbalik. Yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik itu adalah apabila suatu perjanjian itu menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan suatu prestasi terhadap satu sama lain.³⁷ Kewajiban secara timbal balik pada PPJB itu berupa pembayaran secara lunas oleh pembeli dan penyerahan kebendaan oleh penjual.³⁸

Pengaturan terkait dengan adanya perjanjian timbal balik dalam suatu proses kepailitan diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Kewajiban Utang yang berbunyi:³⁹

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal

³⁴ Indonesia, *Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004 , TLN No. 4443, psl.1.

³⁵ *Ibid.*, psl. 33.

³⁶ *Ibid.*, psl. 34.

³⁷ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaya, dikutip dari Edwin Prasetyo dan Djuwityastuti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb. Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)," *Jurnal Privat Law*, vol. viiI, no. 1, (Januari - Juni 2019), hal.77 dari 74 - 79.

³⁸ *Ibid.*,

³⁹ Indonesia, *Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004 , TLN No. 4443, psl.36.

balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.”

Penjelasan lebih lanjut terhadap Pasal 36 terkait dengan eksistensi PPJB dalam kepailitan PT. Igata Jaya Perdania dapat mengacu pada Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi”.

Sesuai dengan bunyi pasal tersebut di atas, maka *status* PPJB antara pembeli dengan *developer* menjadi hapus dengan dinyatakannya *developer* pailit.⁴⁰ Pada tahun 2012, dengan pailitnya PT. Igata Jaya Perdania maka untuk mendapatkan ganti rugi atas utang yang timbul dari tidak terlaksananya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Suwanto dan Istri yang termasuk salah satu dari para pembeli properti harus memposisikan diri sebagai kreditor dengan mengikuti prosedur pengurusan harta pailit yang dilakukan oleh kurator.

Pasal 27 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa :⁴¹

“Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan”.

Kemudian, Pasal 115 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan bahwa:⁴²

“Semua Kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya Kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.”

Adanya pengaturan tersebut dipahami bahwa kepailitan PT. Igata Jaya Perdania berakibat hukum pada ditempatkannya Suwanto dan Istri sebagai pemegang PPJB sebagai kreditor konkuren yang pada saat pemberesan harta pailit akan menerima pembayaran tagihan piutang. Hal tersebut penulis jabarkan dalam hal pemenuhan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas kepailitan perusahaan pengembang atau *Developer* dalam hal ini adalah PT. Igata Jaya Perdania. Namun tidak dijelaskan di dalam putusan ini mengapa Suwanto dan Istri selaku pemegang PPJB tidak melakukan prosedur pengurusan harta pailit untuk memperoleh haknya. Walaupun di tahun sebelumnya yaitu di tahun 2011 terjadi sengketa perdata terlebih dahulu antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar dan PPJB terlanjur diserahkan kepada PT. Tri Tunas Mekar sebagai

⁴⁰ Alfin Sulaiman, "Status Bangunan yang Dibeli Dari Developer yang Dinyatakan Pailit," <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada 26 April 2021.

⁴¹ Indonesia, *Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, Ln No. 131 Tahun 2004, TLN No. 4443, psl. 27.

⁴² *Ibid.*, psl. 115.

jaminan oleh Suwanto. Kedudukan PT Tri Tunas Mekar saat ini adalah pihak yang menggantikan Suwanto untuk memperoleh hak atas obyek sengketa karena PT. Tri Tunas Mekar telah menjadi pihak yang menang dalam sengketa perdata antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar. Saat ini obyek sengketa telah diletakan sita jaminan oleh pengadilan demi pelunasan utang oleh Suwanto kepada PT. Tri Tunas Mekar.

Poin kedua dalam pertimbangan Hakim, menjelaskan bahwa transaksi jual beli yang terjadi kemudian antara Kurator dan Eka di tahun 2014 terhadap obyek PPJB adalah benar dan sah secara hukum. Hapusnya PPJB antara Suwanto dan PT. Igata Jaya Perdania mengakibatkan obyek PPJB seutuhnya milik PT. Igata Jaya Perdania. Sehingga kurator yang telah ditunjuk oleh pengadilan dalam hal pengurusan harta pailit merupakan subyek yang benar untuk menjual obyek sengketa tersebut. Lalu Eka Yasma Yanti sebagai pembeli obyek sengketa apakah bisa dikatakan pembeli “beritikad baik”.

Dalam sejumlah putusan, Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu satunya orang yang berhak untuk itu (misalnya Putusan MARI No. 112 K/ Sip/1955) atau Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya (misalnya Putusan MARI No. 242 K/Sip/1958). Ketidaktahuan Pembeli tersebut juga dapat disebabkan telah dicabutnya Surat Kuasa oleh pihak Pemilik Asal, sehingga Pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (Penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual (Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980). Dari putusan-putusan tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak Pembeli terkait kewenangan Penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.⁴³

Namun, dalam putusan-putusan yang muncul di kemudian hari, pengertian Pembeli Beritikad Baik sepertinya hanya digantungkan pada terpenuhi (atau tidaknya) syarat formal peralihan hak atas tanah, misalnya pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT, ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya, atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi.⁴⁴

Alasan-alasan berdasarkan terpenuhinya syarat formal tersebut memang berakibat pada sah atau tidaknya suatu transaksi, namun titik tolak pengertian itikad baik yang sebelumnya pada persangkaan Pembeli atas telah sahnya jual beli (yang ternyata keliru), bergeser pada terpenuhinya syarat sahnya jual beli itu sendiri. Jadi, sementara dalil itikad baik sebenarnya baru relevan ketika pembeli mengira bahwa transaksi yang dilakukannya sah, namun ternyata tidak (misalnya, karena Penjual ternyata tidak berhak), pada akhirnya dalil ini justru cenderung dijadikan dasar keabsahan transaksi itu sendiri.⁴⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, Eka Yasma Yanti termasuk pembeli beritikad baik karena Eka tidak mengetahui sengketa apa yang terjadi dibalik obyek yang telah dibelinya. Dan secara formil, Eka Yasma Yanti adalah pemilik sah dari obyek tersebut.

Hakim MA berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas mengabulkan permohonan Kasasi dari Eka Yasma Yanti dan membatalkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 133/PDT.G/2011/PN Btm juncto Pelaksanaan Eksekusi Nomor 17/EKS/2016/PN Btm juncto Nomor 133/PDT.G/2011/PN Btm sepanjang objek tanah milik Pelawan yang terletak di Komplek Perumahan Citra Batam, Blok C, Nomor 102, Batam Centre, Kota Batam

⁴³ Widodo Dwi Putro, et Al., *"Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah,"* (Jakarta: LeIP, 2018), hal. 122-123. <https://bldk.mahkamahagung.go.id/>, diunduh pada tanggal 26 April 2021.

⁴⁴ *Ibid.*,

⁴⁵ *Ibid.*,

berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3870.

Kekuatan pembuktian dan keabsahan PPJB dikaitkan dalam putusan ini tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan sah. Namun dengan terjadinya pailit dan dimasukkannya obyek sengketa ke dalam boedel pailit, maka PPJB tersebut hapus. Sehingga walaupun PPJB terjadi terlebih dahulu dibandingkan dengan AJB yang di tandatangani oleh kurator dan Eka Yasma Yanti, pemilik sah dari obyek sengketa tersebut adalah Eka Yasma Yanti. Peletakan sita jaminan diatas obyek sengketa tersebutpun dibatalkan.

Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Yudhi Wibhisana selaku kurator dan Eka Yasma Yanti adalah benar dan sah secara hukum. Hakim hanya mendasarkan hal tersebut pada nama yang tercantum dalam sertipikat tanah Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3870 yaitu atas nama Eka Yasma Yanti. Padahal perlu diperhatikan kembali bahwa Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah publikasi negatif, yang berarti negara tidak menjamin kebenaran informasi yang tertuang di dalam sertifikat hak atas tanah. Informasi yang ada dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang mengugatnya.

Menurut penulis walaupun nama Eka Yasma Yanti tertulis di atas sertipikat tanah, tapi belum tentu Eka Yasma Yanti lah yang berhak atas hak atas tanah tersebut. PT. Igata Jaya Perdania selaku developer atau penjual rumah-rumah dilingkungan perumahan Citra Batam dinyatakan pailit karena tidak mampu mengurus balik nama sertipikat atas rumah-rumah yang dijualnya, termasuk rumah Suwarto. Hal ini didasarkan pada Putusan Pailit No. 15/PAILIT/2012/PN.NIAGAJKT.PST.

PT. Igata Jaya Perdania adalah perusahaan besar yang bekerjasama dengan perusahaan dari Singapura pada tahun 1990 untuk membangun kompleks perumahan mewah, yang luas tanahnya setiap bangunan seluas 500m² sampai dengan 1.500m² di Perumahan Rosdale Batam Centre sebanyak 160 (Seratus Enam Puluh) Unit rumah mewah. Selain itu, PT. Igata Jaya Perdania juga membangun 650 (Enam Ratus Lima Puluh) Unit rumah kelas menengah yaitu perumahan Citra Batam yang setiap bangunannya dengan luas tanah rata-rata 200m², ada juga bangunan yang dibuat bertingkat.

Hal tersebut tidak membuat PT. Igata Jaya Perdania lepas dari berbagai masalah, justru sebaliknya. Berdasarkan Putusan Nomor:452/PDT.Plw/2010/PN.Jkt.Pst dan Putusan Nomor : 11/Pdt. G/2011/PN. JKT. PST para pemegang saham di PT. Igata Jaya Perdania memperebutkan saham. Para internal pengurus juga terlibat dalam penipuan dan pemalsuan dokumen. Sehingga banyak dari rumah-rumah yang telah dibangun dan kemudian dijual, pengurusannya menjadi terkendala contohnya rumah yang menjadi objek perkara dalam kasus ini.

Penjelasan di atas telah menunjukkan bahwa pihak yang lalai dan membuat objek PPJB tidak segera diselesaikan pengurusannya adalah Developer atau PT. Igata Jaya Perdania. Duduk Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 373/PDT.G/2013. PN. JKT. Pst menjelaskan bahwa PT. Igata Jaya Perdania sudah tidak mempunyai aset lagi. Artinya PT. Igata Jaya Perdania telah menjual seluruh rumah yang berada di perumahan Citra Batam. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa PPJB yang dibuat di hadapan Notaris di Batam adalah benar dan sah dan bisa dijadikan bukti bahwa telah jadi jual beli antara Suwarto dan Developer.

Ada hal yang mengganjal disini, karena menurut keterangan Huang Shu Zhong atau bisa disebut sebagai pemegang saham PT. Igata Jaya Perdania atau bisa disebut Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 373/PDT.G/2013. PN. JKT. Pst bahwa Kurator atau Yudhi Wibhisana dalam pelaksanaan putusan pailit PT. Igata Jaya Perdania yaitu No. 15/PAILIT/2012/ PN.NIAGAJKT.PST. dalam melaksanakan tugas yang

diberikan Undang Undang telah banyak melakukan tekanan dan perbuatan yang dinilai berlebihan/arogan sebagai seorang Kurator. Situasi di kalangan penghuni rumah di Komplek Perumahan Rosedale menjadi resah dan menimbulkan perpecahan antara penghuni yang pro dan yang kontra dengan kehadiran Kurator. Selama pelaksanaan Kepailitan, Kurator sudah sering bertindak diluar hukum antara lain: Melakukan penyitaan dan pengosongan rumah di Blok D No. 179 melalui anggotanya Asep kepada anggota Kodim 0613 Serka Suwanto tanpa penetapan Pengadilan (pengakuan Serka Suwanto dihadapan Panitia Kreditur). Terlepas dari benar tidaknya tuduhan Huang Shu Zhong terhadap Kurator, Suwanto menyatakan bahwa dirinya telah dipaksa keluar dari rumahnya sendiri.

Kurator menetapkan sejumlah biaya pengurusan sertipikat rumah sebesar Rp. 40.000.000 – Rp. 60.000.000 dengan embel-embel “biaya kepailitan” karena aset PT. Igata Jaya Perdania sudah habis dan tidak ada lagi. Jumlah tersebut tergolong besar hanya untuk pengurusan balik nama sertipikat. Sehingga banyak pemegang PPJB di perumahan Citra Batam yang akhirnya tidak melakukan proses balik nama. Suwanto dan Istri adalah termasuk yang tidak dapat melakukan proses balik nama atas rumah yang terletak di Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102. Maka rumah tersebut harus beralih dengan perantara Kurator yang menggantikan PT. Igata Jaya Perdania (yang telah dinyatakan pailit) kepada pihak lain yaitu Eka Yasma Yanti. Bahkan Suwanto dan Istri yang tinggal di rumah blok D Nomor 179 pun harus keluar dari rumah berdasarkan akta penyitaan dan pengosongan yang dilakukan oleh kurator.

Alasan-alasan tersebut yang meyakinkan penulis tidak setuju dengan pertimbangan hakim yang hanya mendasarkan kepada nama siapa yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah. Sekali lagi, nama yang tercantum dalam sertipikat belum tentu merupakan pihak yang berhak atas hak atas tanah tersebut. Suwanto dan Istri dalam hal ini merupakan pihak yang paling berhak atas SHGB Nomor 3870 yang terletak di Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102 Batam dengan dasar akta PPJB yang dilakukan oleh Suwanto dan Istri dengan PT. Igata Jaya Perdania. Sehingga peristiwa jual beli rumah obyek sengketa antara kurator Yudhi Wibhisana dan Eka Yasma Yanti dihadapan Notaris Sinwar tidak dapat dibenarkan.

4.2 Analisis Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM

Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM memuat putusan yang berisi “menyatakan pelawan sebagai pelawan yang tidak benar dan menolak perlawanan pelawan” dengan pertimbangan :

Terlihat bahwa pada November 2012 sudah ada Perkara (Perkara Perdata antara Suwanto dan PT. Tri Tunas Mekar) dan pada Desember 2012 PT. Igata Jaya Perdania sebagai pemilik awal obyek perkara telah dinyatakan Pailit, hal ini menunjukkan bahwa sejak tahun 2012 telah ada permasalahan hubungannya dengan obyek perkara.

Akta Jual beli No. 64/2014 tanggal 7 Maret 2014 yang dibuat oleh Notaris Kota Batam Sinwar Widjono, SH., bahwa Akta Jual Beli dilakukan setelah ada permasalahan baik itu sengketa tanah perkara nomor No. 93/Pdt/2012/PT.R tanggal 30 November 2012. Yang dalam perkara ini telah diletakkan Sita atas obyek perkara. Dan Putusan Pailit No. 05-HP-15/Pailit/2012/PN. Niaga Jkt.Pst tanggal 27 Desember 2012 tentang Harta Pailit PT. Igata Jaya Perdania. Hal ini menunjukkan bahwa Jual Beli terjadi setelah ada peletakan Sita terhadap obyek perkara, dan hal ini tidak dibenarkan baik dilakukan oleh Kurator sebagai Pengurus dan yang mengawasi Harta Pailit.

Pernyataan tersebut menyiratkan bahwa dengan dibenarkannya peletakan sita jaminan terhadap obyek PPJB secara tidak langsung menyiratkan pula bahwa PPJB yang telah dilakukan oleh Suwanto dan PT. Igata Jaya Perdania dibenarkan untuk dijadikan sebagai pelunasan hutang Suwanto kepada PT. Tri Tunas Mekar. Sehingga PT. Tri Tunas Mekar

sebagai pihak terlawan dalam putusan ini, menjadi pihak yang berhak atas rumah tersebut menggantikan Suwanto, pihak yang mempunyai kewajiban membayar hutangnya kepada PT. Tri Tunas Mekar.

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kita harus mengkaji mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini secara lebih mendalam. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁴⁶

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah konkrit.⁴⁷

Posisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur dalam KUHPerdato. Perjanjian pengikatan jual beli dapat berlaku 2 (dua) kedudukan tergantung bagaimana perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini dibuat.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : " Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."⁴⁸

Pasal tersebut menjelaskan bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*," Majalah Renvoi, Edisi Tahun I No.12, (Mei 2004), hal.48-49.

⁴⁷ *Ibid.*,

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitro-sudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), psl. 1868.

ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. akta harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam putusan ini ditandatangani di hadapan Notaris, sehingga Akta PPJB dalam putusan ini dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*", yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.⁴⁹

Sementara itu apabila perjanjian pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi akta di bawah tangan. Akta dibawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara.

Artinya, sebagai akta, PPJB yang dibuat oleh Suwarto dan PT. Igata Jaya Perdania memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan keabsahan akta yang sah menurut hukum. Sehingga menurut penulis, pertimbangan hakim dalam putusan ini tidak dapat sepenuhnya disalahkan. Walaupun PPJB tidak dapat dijadikan alas bukti peralihan hak atas tanah, namun tidak dapat dipungkiri telah terjadi jual beli yang merupakan peristiwa hukum antara Suwarto dan PT. Igata Jaya Perdania. Peristiwa hukum tersebut terjadi jauh sebelum PT. Igata Jaya Perdania dinyatakan pailit.

Selain itu, PPJB tersebut dilakukan dengan pembayaran lunas dibuktikan dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menerangkan bahwa harga jual beli rumah adalah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) yang telah dibayar sebelum akta ini ditanda-tangani. Artinya, PPJB dalam sengketa perdata ini merupakan PPJB Lunas bukan PPJB berangsur atau bertahap. PPJB Lunas yang dimaksud mengandung arti bahwa harga rumah telah dibayarkan seluruhnya oleh Pembeli kepada Penjual dengan kata lain Suwarto dan istri telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli untuk melakukan pembayaran secara lunas kepada *Developer/* PT. Igata Jaya Perdania atau penjual. Sehingga menurut penulis walaupun belum terjadi peralihan hak secara yuridis, ataupun balik nama sertipikat, Suwarto dan Istri lah yang mempunyai hak atas rumah tersebut. Namun dalam perjalanannya, PT. Igata Jaya Perdania tidak mampu untuk membereskan atau mengurus proses balik nama atas obyek sengketa tersebut menjadi nama Suwarto, sehingga kemudian putuslah Putusan Pailit No. 15/PAILIT/2012/ PN.NIAGAJKT.PST.

Berdasarkan putusan pailit tersebut, pihak yang lalai untuk membalik nama adalah *Developer/* PT. Igata Jaya Perdania. Padahal PPJB telah dilakukan di tahun 2006, hingga tahun sebelum diputusnya pailit atau sebelum tahun 2012 PT. Igata Jaya Perdania masih belum bisa melakukan proses balik nama. Hal tersebut didukung dari putusan Perkara No. 15/PDT.G./2010/PN.JKT.PST dan Putusan No. 290/PDT.G./2010/PN.JKT.PST yang dalam putusannya menyebutkan bahwa perkara PT. Igata Jaya Perdania belum berhasil membalik namakan Sertipikat para pembeli rumah di Komplek Perumahan Rosedale dan Citra Batam bukan perkara Niaga melainkan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi). Suwarto dan Istri adalah salah satu dari pembeli rumah yang sertipikatnya belum dibalik nama. Artinya, Suwarto dan Istri berhak atas rumah yang terletak di perumahan Citra Batam Blok C Nomor

⁴⁹ Lubnah Aljufri, "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)", (Jakarta : Tesis Universitas Indonesia, 2012), hal. 85.

102 dengan dasar PPJB yang dibuat di hadapan Notaris Arunee, S.H Notaris di Batam dengan para pihak Suwarto dan Istri sebagai pembeli dan PT. Igata Jaya Perdania sebagai penjual. Dikuatkan pula dengan pernyataan dari PT. Igata Jaya Perdania dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 373/PDT.G/2013. PN. JKT. Pst bahwa PT. Igata Jaya Perdania sudah tidak memiliki aset dan telah menjual 135 rumah di Perumahan Citra Batam. Hal tersebut menyiratkan bahwa sudah tidak ada hubungan antara penjual dan pembeli dan jual beli telah dilakukan. Namun PT. Igata Jaya Perdania telah wanprestasi dengan tidak mengurus proses balik nama sehingga menyulitkan pembeli yaitu Suwarto dan Istri untuk menyempurnakan proses jual beli ke tahap penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Sehingga pada akhirnya Suwarto dan Istri kehilangan haknya karena obyek sengketa telah beralih kepada pihak lain (Eka Yasma Yanti).

Penulis menyimpulkan bahwa adanya sengketa perdata antara Suwarto dan PT. Tri Tunas Mekar (dalam hal ini penulis menyebutnya sebagai pihak ketiga) dan kemudian keluarnya Penetapan Sita Jaminan Nomor 133/PDT.G/2011/PN Btm juncto Pelaksanaan Eksekusi Nomor 17/EKS/2016/PN Btm juncto Nomor 133/PDT.G/2011/PN Btm juncto Putusan Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/2011/PN Btm juncto Nomor 93/PDT/2012/PTR juncto Nomor 1636 K/PDT/2013 mengakibatkan hak Suwarto dan Istri atas obyek sengketa beralih kepada PT. Tri Tunas Mekar karena PT. Tri Tunas Mekar berhak mendapatkan jaminan pelunasan hutang yang terjadi antara Suwarto dan PT. Tri Tunas Mekar. Secara tidak langsung, PT. Tri Tunas Mekar lah yang mempunyai hak atas obyek sengketa tersebut menggantikan Suwarto yang memiliki kewajiban melunasi hutang kepada PT. Tri Tunas Mekar.

Awal permasalahan terjadi karena obyek sengketa masuk ke dalam boedel pailit PT. Igata Jaya Perdania (*developer*) sehingga obyek sengketa dilelang oleh kurator dan kemudian beralih haknya kepada pihak lain (Eka Yasma Yanti). Jadi menurut penulis, walaupun PPJB tidak dapat dijadikan sebagai bukti peralihak, namun perlu perlindungan hukum bagi pemegang PPJB pada transaksi awal jual beli hak atas tanah tersebut.

Penulis setuju dengan pendapat Hakim Pengadilan Negeri Batam yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa “Pelawan (Eka Yasma Yanti) melakukan jual beli dengan Tuan Wibhisana adalah tidak dibenarkan, walaupun dengan alasan ketidaktahuan si Pelawan (Eka Yasma Yanti) ada Sita atas Obyek Perkara dan Pelawan (Eka Yasma Yanti) juga tidak dapat membuktikan Perlawanannya dengan pembuktian baik surat maupun saksi, yang hanya menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama Sulaiman dimana 1 (satu) saksi bukanlah saksi apalagi tidak didukung oleh bukti-bukti lainnya artinya dalil-dalil perlawanan Pelawan (Eka Yasma Yanti) yang menyatakan bahwa perbuatan Terlawan I (PT. Tri Tunas Mekar), telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah tidak benar.”

Penulis juga memiliki pendapat yang sama dengan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan bahwa “Akta Jual Beli dilakukan setelah ada permasalahan baik itu sengketa tanah perkara nomor No. 93/Pdt/2012/PT.R tanggal 30 November 2012. Yang dalam perkara ini telah diletakkan Sita atas obyek perkara. Dan Putusan Pailit No. 05-HP- 15/Pailit/2012/PN. Niaga Jkt.Pst tanggal 27 Desember 2012 tentang Harta Pailit PT. Igata Jaya Perdania. Hal ini menunjukkan bahwa Jual Beli terjadi setelah ada peletakan Sita terhadap obyek perkara, dan hal ini tidak dibenarkan baik dilakukan oleh Kurator sebagai Pengurus dan yang mengawasi Harta Pailit.” Perbuatan mengalihkan hak atas tanah yang dilakukan oleh kurator Yudhi Wibhisana tidak dapat dibenarkan karena obyek yang diperjual belikan tersebut sedang dalam sengketa. Tidak ada alasan yang membuat Kurator tidak mengetahui adanya sengketa atas obyek rumah yang akan dilelangnya tersebut. Harusnya kurator menunggu terlebih dahulu hingga keluar putusan inkrah (berkekuatan hukum tetap), baru kemudian mengeksekusi harta pailit tersebut jika semuanya sudah jelas.

Demikian alasan-alasan penulis menguatkan putusan Hakim Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan dalam Amar putusannya menyatakan Eka Yasma Yanti adalah pihak yang kalah dalam persidangan. Terlepas dari semua itu, Eka Yasma Yanti bisa dikatakan pembeli yang ber'tikad baik dan harus dilindungi haknya. Namun Suwarto dan Istri sebagai pemegang PPJB atau pembeli pertama rumah yang terletak di perumahan Citra Batam Blok C Nomor 102 adalah pihak yang lebih berhak atas obyek tersebut. Hingga saat ini di tahun 2021, pihak yang menempati rumah tersebut adalah Eka Yasma Yanti, sedangkan Pihak Suwarto sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

5. PENUTUP

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kasus ini mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan sempurna. Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini merupakan Akta Notariil karena memang dibuat di hadapan Notaris yang berkedudukan di Batam. Dengan bukti yang cukup atau sempurna diartikan bahwa isi akta otentik tersebut oleh Hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan. Hakim harus mengakui apa yang tertulis dalam akta selama ketidak- benarannya tidak dapat dibuktikan.

Keabsahan dalam Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini adalah sah karena perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian. Suwarto dan istrinya serta Developer telah sepakat dan para pihak memiliki kecakapan yang merupakan syarat subyektif sedangkan adanya obyek perjanjian yaitu rumah beralamatkan di Komplek Citra Batam Blok C Nomor 102 Batam Center, Kota Batam dan isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan Undang-undang atau sebab yang halal merupakan syarat obyektif.

Developer (PT. Igata Jaya Perdania) yang telah dinyatakan pailit pada kasus ini sesungguhnya yang wajib bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi, karena PPJB yang telah dibuat harus dipenuhi dan dilaksanakan. Sementara itu obyek PPJB antara Developer dan Suwarto telah beralih kepada pihak lain (Eka Yasma Yanti) tanpa melalui pihak Suwarto sebagai pembeli pertama obyek tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Artikel

- Adella, Puti Karamina dan Widodo Suryandono. "Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain." *Jurnal Notary Indonesia*. Vol.I. No. 004. 2019.
- Al Rashid, Harun. "*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*." Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987.
- Aljufri, Lubnah "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)." Jakarta : Tesis Universitas Indonesia, 2012.
- Ambarwati, Azkia Dwi, Pieter E. Latumeten dan Widodo Suryandono. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016)." *Jurnal Notary Indonesia*. Vol.1, No. 001. Jakarta, 2019. 1-22.
- Ardiansyah. "Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp." *Jurnal Yudisial*. Vol. 13. No. 3. Desember, 2020. 289 - 309. <http://www.jurnal.komisiyudisial.go.id> . Diunduh pada tanggal 24 April 2021.

- Ashshofa, B Rysti Hening Hendrastiti dan Widodo Suryandono. "Implikasi Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Secara Melawan Hukum." *Jurnal Notary Indonesia*. Vol 1. No. 002. 2019.
- Budiono, Herlien. *"Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga"* Cet.I. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- _____. *"Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu."* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *"Segi-Segi Hukum Perjanjian."* Bandung : Alumni , 1986) ,hal. 6.
- Harsono, Boedi. *"Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)."* Cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno. *Artikel "Arti Penemuan Hukum."* *Majalah Renvoi*. Edisi Tahun I No.12. Mei 2004.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *"Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan."* Jakarta: Rajawali Press, 1982.
- Nugroho, Heru. *"Menggugat Kekuasaan Negara."* Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001.
- Prajitno, A.A Andi. *"Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)."* Malang : Selaras, 2013.
- Prasetyo, Edwin dan Djuwityastuti. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb. Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)." *Jurnal Privat Law*. Vol. Viii. No. 1. Januari - Juni 2019. 74 - 79.
- Putro, Widodo Dwi et Al. *"Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah."* Jakarta: LeIP, 2018.
<https://bldk.mahkamahagung.go.id/> . Diunduh pada tanggal 26 April 2021.
- Samosir, Michael. "Perlindungan Hukum Terhadap Aset Pembeli Yang Masuk Ke Dalam Harta Pailit Developer." Surabaya: Tesis Universitas Airlangga, 2015.
- Santoso, Urip. *"Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta."* Jakarta : Prenadamedia Group, 2016.
- _____. *"Hukum Perumahan."* Jakarta : Prenadamedia Group, 2014.
- Subekti. *"Pokok-Pokok Hukum Perdata."* Jakarta: Intermasa, 2002.
- Sulaiman, Alfin "Status Bangunan yang Dibeli Dari Developer yang Dinyatakan Pailit," <https://www.hukumonline.com/>. Diakses pada 26 April 2021.
- Thamrin, Husni. *"Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris."* Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011.
- Tiopan, Jesseline, Winanto Wiryomartani dan Widodo Suryandono. "Implikasi Hukum atas Penipuan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai

Pengganti Akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan." *Jurnal Notary Indonesia*. Vol. I. No. 002. 2019.

Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan." Yogyakarta : Tesis Universitas Islam Indonesia, 2017.

Yosephine, Emma dan Widodo Suryandono. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)." *Jurnal Notary Indonesia*. Vol.1. September 2019.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Indonesia, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, <https://m.hukumonline.com/pusatdata> , diunduh pada tanggal 27 Januari 2021, Pasal 1 angka 1.

Indonesia. *Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. UU No.1 Tahun 2011. LN No.7 Tahun 2011. TLN No.5188.

Indonesia. Undang-undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. UU No. 37 Tahun 2004. Ln No. 131 Tahun 2004. TLN No. 4443