



## ANALISIS TANGGUNG JAWAB HUKUM PARA PIHAK TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DIBATALKAN OLEH PENGADILAN.

Muhammad Kabul Dahlan<sup>1</sup>, Furcony Putri Syakura<sup>2</sup>, Refki Ridwan<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [2021010462044@pascajayabaya.ac.id](mailto:2021010462044@pascajayabaya.ac.id)

### Article History:

Received: 20-06-2024

Revised: 20-07-2024

Accepted: 30-07-2024

### Keywords:

Legal Liability, Canceled,  
Sale and Purchase  
Agreement, Court.

**Abstract:** *Notaries carry out their duties and authority, are obliged to guarantee the correctness of the deed, therefore Notaries are required to be honest, fair, and transparent in making deeds in order to guarantee all parties in the authentic deed they make. If the Notary is proven to have committed an unlawful act as stipulated in Article 1365 of the Civil Code, sanctions can be imposed in the form of replacing compensation. The formulation of the problem in this study is what are the legal consequences of the Cancellation of the Sale and Purchase Agreement by the Court and what is the legal responsibility of the parties related to the cancellation of the Sale and Purchase Agreement by the Court. The theories used in this study are the theory of legal consequences according to R Soeroso and the theory of legal responsibility according to Hans Kelsen. The method used in this study is a type of normative juridical research, namely literature law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. The research approach used is a legislative approach, a case approach, and a conceptual approach, with the technique of collecting legal materials carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. For legal material analysis techniques, it is carried out by systematic interpretation and grammatical interpretation. The results of the research concluded that as a result of the law of cancellation of the Sale and Purchase Agreement made before the Notary, there is an element of unlawful act because one of the parties breaches the promise which causes the cancellation of the deed made by the Notary, namely the deed of the Sale and Purchase Agreement, the aggrieved party can take a lawsuit to the Court to cancel the deed made before the Notary, if it does not meet the subjective elements or null and void by law if it does not meet the objective elements as contained in Article 1320 of the Civil Code. The responsibility of the Notary in the event of an unlawful act in carrying out the duties of the position, there is a mistake committed*

*by the Notary can be proven, then the Notary can be subject to sanctions in the form of compensation that has been determined by the Law in accordance with Article 1365 of the Civil Code.*

---

© 2024 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

---

## **PENDAHULUAN**

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) pada Pasal 1 angka (1) menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya (Ind, 2014).

Akta autentik adalah alat bukti yang kuat dan sempurna bagi para pihak yang membuat seperti dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), apabila terjadi sengketa di Pengadilan harus dibuktikan ketidakbenarannya dan ketika terjadi kesalahan pada akta maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Pembatalan akta Notaris melalui putusan Pengadilan bukan karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris tetapi juga kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang saling mengikat dirinya dalam akta tersebut (Anshori, 2009).

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian serta ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk buat dinyatakan dalam akta autentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, menyampaikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dalam melaksanakan dan menjalankan tugas jabatannya sebagai seorang Notaris, Notaris harus tunduk pada kode etik Notaris dan Undang-Undang jabatan Notaris tersebut, kedua aturan tersebut dimaksud untuk memastikan bahwa pekerjaan Notaris itu didasarkan pada keterampilan intelektual berfikir rasional berpikir kritis dan menjunjung nilai-nilai moral dan bekerja sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan bisa melindungi kepentingan masyarakat serta menjamin pelaksanaan jabatan Notaris yang dipercayakan oleh Undang-Undang serta masyarakat itu sendiri (Bertens, 1997).

Perjanjian merupakan hukum yang dibuat oleh seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan untuk mencapai suatu perjanjian tanpa adanya paksaan atau keputusan yang dibuat oleh satu pihak. Dalam Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Notaris seharusnya memastikan objek tanah yang berkaitan sehingga dapat menjamin hak para pihak serta memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri,

kecakapan buat menghasilkan suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal (R, 2009).

Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian konsensual, dimana perjanjian tersebut sah serta mempunyai kekuatan mengikat semenjak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli sehubungan menggunakan unsur-unsur dasar (*Essentialia*) tentang barang dan harga, barang disini termasuk barang tidak bergerak. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), adalah gambaran sifat konsensual pada perjanjian jual beli pada pasal tersebut menyatakan dimana jual beli disebut telah terjadi diantara kedua belah pihak ketika mereka telah mencapai kata sepakat terhadap barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Ind, 1458).

Jual beli dalam aturan tanah Nasional yang bersumber pada hukum, artinya dengan cara perjanjian (*Obligatoir*). Jual beli tanah dalam aturan hukum dengan cara adalah perbuatan pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada waktu dilakukan jual beli bersangkutan wajib bersifat jelas artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek tanah (Harsono, 1999).

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatas Pasal 4 ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria (Harsono, 2007).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) biasa mengamankan hak dan kewajiban pembeli dan perjanjian ini juga mengawali dan menjelaskan bahwa para pihak terikat dalam ikatan perjanjian utama atau pendahuluan yaitu perjanjian jual beli dan melakukan sebuah hubungan hukum diantara para pihak (Hapsari, 2018).

Permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli yaitu sertifikat tanah yang belum jadi sebab sedang dalam proses, atau belum terjadi pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut, atau belum melakukan pembayaran atas pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditentukan, para pihak yang akan melakukan jual beli telah terikat serta mempunyai hak dan kewajiban untuk mentaati perjanjian (Antari, 2018).

## LANDASAN TEORI

Teori Akibat Hukum, menurut Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum terdiri dari tiga wujud yaitu : Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain dan lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum (R. Soeroso, 2017).

Teori Tanggungjawab Hukum, menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, "Seseorang bertanggung jawab secara hukum

atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan (Kelsen, 2007).

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan dan Analisis tentang Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan. **Analisis Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan.**

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh pengadilan dapat membawa berbagai konsekuensi hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian merupakan kesepakatan yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu. Ketika pengadilan memutuskan untuk membatalkan PPJB berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPer, hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal (*null and void*), dan status hukum para pihak kembali ke keadaan sebelum perjanjian dibuat.

Selain itu, Pasal 1338 KUHPer menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh pengadilan, maka para pihak wajib mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPer tentang perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, setiap kerugian yang dialami oleh salah satu pihak akibat pembatalan perjanjian dapat dimintakan ganti rugi sesuai dengan Pasal 1243 KUHPer, yang mengatur tentang ganti rugi akibat wanprestasi.

Dengan demikian, pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh pengadilan tidak hanya menghapuskan perjanjian tersebut, tetapi juga menimbulkan kewajiban hukum bagi para pihak untuk mengembalikan kondisi seperti semula dan mengganti kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut.

Pembatalan oleh pengadilan biasanya didasarkan pada berbagai alasan, seperti adanya cacat dalam persetujuan, penipuan, atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Menurut teori akibat hukum yang dikemukakan oleh Soeroso, pembatalan ini membawa akibat hukum yang berbeda dibandingkan dengan pemutusan perjanjian oleh para pihak. Dalam pandangan Soeroso, ketika pengadilan membatalkan suatu perjanjian, hal ini tidak hanya menghapuskan kewajiban para pihak, tetapi juga menimbulkan kewajiban untuk mengembalikan keadaan ke posisi semula seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.

Pembatalan perjanjian oleh pengadilan menciptakan kondisi di mana para pihak harus mengembalikan segala sesuatu yang telah mereka terima berdasarkan perjanjian tersebut, sesuai dengan prinsip *restitutio in integrum*. Misalnya, jika pembeli telah membayar uang muka, maka uang tersebut harus dikembalikan oleh penjual. Sebaliknya, jika pembeli telah menerima hak milik atas tanah, maka hak tersebut harus dikembalikan kepada penjual. Hal ini sejalan dengan pandangan Soeroso yang menyatakan bahwa pembatalan perjanjian oleh pengadilan menyebabkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan oleh karena itu, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut harus dihapuskan dan dipulihkan ke keadaan semula.

Dalam hal terdapat kerugian yang timbul akibat pembatalan perjanjian, teori akibat hukum menurut Soeroso juga menekankan bahwa pihak yang dirugikan berhak untuk mendapatkan ganti rugi. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum dan kewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya. Oleh karena itu, selain mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima, para pihak juga harus mempertimbangkan kemungkinan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan akibat pembatalan perjanjian tersebut.

Tanggung jawab hukum para pihak dalam pembatalan PPJB juga melibatkan notaris yang membuat akta perjanjian tersebut. Menurut teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, tanggung jawab hukum didasarkan pada norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum tertentu. Dalam konteks ini, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bahwa para pihak memahami serta menyetujui isi perjanjian tersebut secara sukarela. Tanggung jawab notaris ini didasarkan pada norma hukum yang mengatur profesi notaris dan kewajibannya.

Jika pembatalan perjanjian disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Menurut Kelsen, norma hukum yang dilanggar oleh notaris akan menimbulkan kewajiban hukum untuk memperbaiki atau mengatasi dampak dari pelanggaran tersebut. Misalnya, jika notaris gagal memeriksa keabsahan dokumen atau tidak menjelaskan implikasi hukum dari perjanjian kepada para pihak, notaris tersebut dapat dianggap telah melanggar norma hukum yang mengatur tugas dan tanggung jawabnya. Dalam hal ini, notaris tersebut bisa dimintai ganti rugi sesuai dengan prinsip-prinsip tanggung jawab hukum yang berlaku.

Hans Kelsen juga menekankan bahwa sistem hukum terdiri dari hierarki norma-norma hukum, di mana norma yang lebih rendah harus sesuai dengan norma yang lebih tinggi. Dalam kasus ini, tanggung jawab notaris terhadap pembatalan PPJB juga harus

dipandang dalam kerangka hierarki norma hukum yang relevan, termasuk undang-undang yang mengatur tentang notaris dan perjanjian, serta ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Norma-norma ini menetapkan standar dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh notaris dalam melaksanakan tugasnya.

Oleh karena itu, tanggung jawab hukum notaris dalam pembatalan PPJB mencakup kewajiban untuk mematuhi semua ketentuan hukum yang relevan dan memastikan bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum. Jika notaris gagal memenuhi kewajiban ini, ia dapat dimintai pertanggungjawaban dan diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Hal ini sejalan dengan teori Kelsen yang menekankan bahwa tanggung jawab hukum adalah akibat dari pelanggaran norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum yang hierarkis.

Selain tanggung jawab notaris, para pihak dalam PPJB juga memiliki tanggung jawab hukum masing-masing. Penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau beban hukum lainnya. Pembeli harus memastikan bahwa ia telah melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap status hukum tanah tersebut sebelum menandatangani perjanjian. Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya, ia dapat dianggap telah melanggar perjanjian dan dapat dimintai ganti rugi oleh pihak lain.

Secara keseluruhan, pembatalan PPJB oleh pengadilan memerlukan analisis hukum yang mendalam terhadap tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat. Notaris, sebagai pihak yang menyusun akta perjanjian, memiliki tanggung jawab penting untuk memastikan keabsahan dan kepatuhan perjanjian terhadap hukum yang berlaku. Jika pembatalan perjanjian disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan notaris, maka notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Misalnya, jika notaris gagal memeriksa keabsahan dokumen atau tidak menjelaskan implikasi hukum dari perjanjian kepada para pihak, notaris tersebut dapat dianggap lalai dalam menjalankan tugasnya dan bisa dimintai ganti rugi.

Para pihak dalam perjanjian juga harus bertindak dengan itikad baik dan melakukan due diligence untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau beban hukum lainnya, sementara pembeli harus memastikan bahwa ia telah melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap status hukum tanah tersebut sebelum menandatangani perjanjian. Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya, ia dapat dianggap telah melanggar perjanjian dan dapat dimintai ganti rugi oleh pihak lain.

Dengan demikian, pembatalan PPJB oleh pengadilan memerlukan analisis hukum yang komprehensif terhadap tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepatuhan perjanjian terhadap hukum yang berlaku, sementara para pihak dalam perjanjian harus bertindak dengan itikad baik dan melakukan due diligence untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Ketika pembatalan perjanjian terjadi, tanggung jawab hukum masing-masing pihak harus dipenuhi untuk mengembalikan keadaan seperti semula dan menyelesaikan segala dampak hukum yang timbul.

## **Analisis Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan.**

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh pengadilan membawa dampak hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan kesepakatan yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Ketika pengadilan memutuskan untuk membatalkan PPJB, hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal (*null and void*), sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPer yang mengatur tentang pembatalan perjanjian karena wanprestasi atau pelanggaran lainnya. Status hukum para pihak kemudian kembali ke keadaan sebelum perjanjian dibuat.

Pembatalan PPJB oleh pengadilan dapat didasarkan pada berbagai alasan. Salah satu alasan utama adalah adanya cacat dalam persetujuan, yang mencakup kesalahan, penipuan, atau paksaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPer. Selain itu, penipuan (*fraus*) yang terjadi selama proses perjanjian dapat menjadi dasar pembatalan, sesuai dengan Pasal 1328 KUHPer yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan jika dibuat dengan penipuan. Selain itu, pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku juga dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian, sesuai dengan Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab yang halal atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum.

Dalam hal PPJB, penjual dan pembeli memiliki tanggung jawab hukum masing-masing. Penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau beban hukum lainnya, sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang mengatur tentang jual beli dan kepemilikan tanah, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Pembeli, di sisi lain, harus melakukan *due diligence* atau pemeriksaan yang memadai terhadap status hukum tanah tersebut sebelum menandatangani perjanjian, untuk memastikan tidak ada masalah hukum yang melekat pada tanah tersebut.

Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya, ia dapat dianggap telah melanggar perjanjian dan dapat dimintai ganti rugi oleh pihak lain, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPer yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, pembatalan PPJB oleh pengadilan tidak hanya membatalkan perjanjian itu sendiri tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat, yang mencakup kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan perjanjian tersebut dan memberikan ganti rugi jika ada kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut.

Menurut teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, tanggung jawab hukum didasarkan pada norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum tertentu. Norma-norma ini mengatur perilaku individu dan menetapkan kewajiban serta tanggung jawab mereka dalam interaksi hukum. Dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), selain tanggung jawab notaris, para pihak dalam PPJB juga memiliki tanggung jawab hukum masing-masing.

Penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau beban hukum lainnya. Dalam pandangan Kelsen, penjual memiliki kewajiban normatif untuk menyediakan informasi yang lengkap dan benar mengenai status hukum tanah tersebut. Jika tanah yang dijual ternyata memiliki masalah hukum yang tidak diungkapkan kepada pembeli, penjual dapat dianggap telah melanggar norma hukum yang mengatur kewajiban transparansi dan kejujuran dalam transaksi. Pelanggaran terhadap norma ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli, sesuai dengan prinsip tanggung jawab hukum yang digariskan oleh Kelsen.

Di sisi lain, pembeli juga memiliki tanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan yang memadai (*due diligence*) terhadap status hukum tanah sebelum menandatangani perjanjian. Dalam kerangka teori Kelsen, pembeli harus mematuhi norma hukum yang mengharuskan mereka untuk bertindak dengan kehati-hatian dan melakukan verifikasi terhadap objek yang akan dibeli. Jika pembeli lalai melakukan hal ini, ia melanggar norma hukum yang mengatur kewajiban kehati-hatian, dan karenanya, tidak dapat semata-mata menyalahkan penjual atas masalah yang muncul kemudian. Dengan demikian, tanggung jawab hukum pembeli dalam melakukan *due diligence* juga merupakan penerapan dari norma-norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum.

Teori Kelsen menekankan bahwa setiap individu dalam sistem hukum terikat oleh norma-norma yang mengatur perilaku mereka. Dalam konteks PPJB, baik penjual maupun pembeli harus mematuhi norma-norma hukum yang relevan dengan tanggung jawab masing-masing. Jika salah satu pihak melanggar norma tersebut, mereka harus bertanggung jawab atas konsekuensi hukum yang timbul. Misalnya, jika penjual gagal mengungkapkan masalah hukum yang melekat pada tanah, atau jika pembeli lalai melakukan pemeriksaan yang memadai, pihak yang melanggar norma tersebut harus menanggung tanggung jawab hukum berupa ganti rugi atau pemulihan keadaan seperti semula.

Dengan demikian, dalam analisis tanggung jawab hukum para pihak dalam PPJB, teori Kelsen memberikan kerangka normatif yang jelas untuk memahami kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku. Penjual dan pembeli harus mematuhi norma-norma ini untuk menghindari pelanggaran dan tanggung jawab hukum yang dapat timbul dari tindakan mereka dalam perjanjian tersebut.

Notaris, sebagai pihak yang menyusun akta perjanjian, memiliki tanggung jawab penting untuk memastikan keabsahan dan kepatuhan perjanjian terhadap hukum yang berlaku. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris memiliki kewajiban untuk menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, objektif, dan tidak berpihak.

Menurut teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, tanggung jawab hukum didasarkan pada norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum tertentu. Dalam konteks ini, norma-norma tersebut diatur dalam UUJN yang mengharuskan notaris untuk memastikan bahwa perjanjian yang disusun sesuai dengan ketentuan hukum dan bahwa para pihak memahami serta menyetujui isi perjanjian



secara sukarela dan tanpa paksaan. Pasal 15 UUJN menyatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta tersebut, menyimpannya, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jika pembatalan perjanjian disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan notaris, maka notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Misalnya, jika notaris gagal memeriksa keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta atau tidak menjelaskan implikasi hukum dari perjanjian kepada para pihak, notaris tersebut dapat dianggap telah melanggar norma hukum yang mengatur tugas dan tanggung jawabnya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUJN, yang mengharuskan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum tersebut. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan notaris dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana.

Selain itu, Pasal 84 UUJN memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada notaris yang melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya. Tuntutan ini dapat diajukan melalui mekanisme peradilan, di mana pengadilan akan menilai apakah notaris telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan apakah terdapat kelalaian atau kesalahan yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

Dengan demikian, dalam analisis tanggung jawab hukum notaris, UUJN memberikan kerangka hukum yang jelas untuk memahami kewajiban dan tanggung jawab notaris dalam penyusunan akta perjanjian. Notaris harus memastikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan bahwa para pihak memahami serta menyetujui isi perjanjian tersebut. Kelalaian atau kesalahan dalam menjalankan tugas ini dapat menimbulkan tanggung jawab hukum yang signifikan bagi notaris, sesuai dengan ketentuan UUJN.

Secara keseluruhan, pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh pengadilan memerlukan analisis hukum yang mendalam terkait tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat. Notaris memegang peranan krusial dalam memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bahwa semua pihak memahami serta menyetujui isi perjanjian secara sah dan sukarela. Kewajiban ini mencakup memastikan keabsahan dokumen dan memberikan penjelasan yang cukup mengenai implikasi hukum dari perjanjian.

Para pihak dalam perjanjian juga memiliki tanggung jawab masing-masing; penjual harus menjamin bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa atau beban hukum, sedangkan pembeli harus melakukan pemeriksaan yang memadai (*due diligence*) terhadap status hukum tanah sebelum menandatangani perjanjian. Ketidakpatuhan terhadap tanggung jawab ini dapat mengakibatkan pelanggaran perjanjian, yang pada gilirannya dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi.

Ketika pembatalan perjanjian terjadi, semua pihak harus memenuhi tanggung jawab hukum mereka untuk mengembalikan keadaan seperti semula dan menyelesaikan

dampak hukum yang timbul. Ini termasuk kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan perjanjian dan memberikan kompensasi jika ada kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Proses ini bertujuan untuk menegakkan keadilan dan memastikan bahwa semua pihak mendapatkan pemulihan yang sesuai dalam konteks hukum yang berlaku.

### **PENAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

### **KESIMPULAN**

Bahwa Akibat hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris terdapat unsur perbuatan melawan hukum karena salah satu pihak melakukan ingkar janji yang menyebabkan batalnya akta yang dibuat oleh Notaris yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka pihak yang dirugikan dapat menempuh gugatan ke Pengadilan untuk dibatalkan akta yang dibuat di hadapan Notaris, apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif sebagaimana terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian. Sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Dengan adanya pembatalann Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah para pihak wajib memenuhi tugasnya lebih dahulu sesuai dengan apa yang telah dijanjikan, dan wajib ganti rugi.

Dan bahwa Tangung jawab Notaris dalam hal ini dalam perbuatan akta autentik yang terjadi perbuatan melawan hukum yang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Notaris dituntut dan dimintakan pertanggungjawaban ganti rugi atas kerugian yang di alami.

### **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, cet, 1 UII Press, Yogyakarta, 2009.
- [2] Ahmad Rifai, Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 61.
- [3] Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2004.
- [4] Antari, N. L. Y. S. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah". Acta Comitatus, 3, Volume Nomor ,(2), 2018.
- [5] Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria ,Isi dan Pelaksanaannya, Djabatan, Jakarta, cet, ke,3, 2003.
- [6] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit, Djembatan, Jakarta,1999.

- [7] Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, 2007.
- [8] Hapsari, Galuh, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli dalam Hak Terjadi Sengketa*, 2018.
- [9] K. Bertens, *Etika*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- [10] *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi*, Ed Tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- [11] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa , Jakarta, 2009.
- [12] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed, 1, cet, 19, , Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [13] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- [14] Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian hukum dan Jurimetr*, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1994.
- [15] Sudikno Mertokusumo, *Arti Penemuan Hukum*, *Majalah Renvoi*, Ed, Tahun ke, 1, No. 12, Mei 2004.
- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- [2] *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*
- [3] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [4] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- [5] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- [6] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya.
- [7] Kode Etik Notaris.