

BAB III

PEMBATALAN SEPIHAK OLEH CALON PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH

DI KOTA BANDUNG

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Calon Pembeli Dan Penjual

1. Perjanjian Antara Calon Pembeli Dan Calon Penjual

Hanny Untar seorang karyawan swasta yang bertempat tinggal di Jalan Janur Asri VIII Blok OK. 17/16, RT/RW 007/012, Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara sebagai calon pembeli yang mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Rachmat Affandi Hatadji seorang wiraswasta yang bertempat tinggal di Jalan Pasirkaliki, Gg H. Tabri 27/65, Kelurahan Sukabungah, RT/RW 008/011, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung selaku calon penjual yang merupakan ahli waris dari pemilik tanah yang berada di Jalan Mutiara Nomor 17 RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung dan jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor 118, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2045, surat ukur nomor 2332, Tahun 1975, atas nama Idji Hatadji.

Hanny bersama Rosmaniar kemudian datang ke Bandung untuk menemui pemilik tanah yaitu ahli waris almarhum Idji Hatadji bernama Rachmat Affandi Hatadji Dkk. Setelah tiba di Bandung, Rosmaniar mengenalkan Hanny dengan seseorang yang bernama Helmi.

Selanjutnya Hanny, diantar oleh Rosmaniar dan Helmi ke kantor notaris Euis Komala. Di sana sudah ahli waris pemilik tanah, Rachmat Affandi Hatadji menunggu kedatangan Hanny. “Setelah bertemu di kantor notaris, Rachmat mengenalkan seorang notaris berinisial EK, dimana Rachmat pada saat itu menyampaikan kepada Ibu Hanny bahwa notaris ini telah dikenalnya dan bisa melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertifikat tanah miliknya,” ucap Andi, Selasa (12/2/2019). Notaris Euis Komala menyampaikan kepada Hanny bahwa dirinya bersedia membantu untuk mengecek keabsahan sertifikat tanah milik Rachmat yang akan dibeli oleh Hanny Untar. Beberapa hari kemudian, Hanny dihubungi oleh notaris EK untuk diminta membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris Euis Komala yang berada di Jl. Pajajaran No.102, Pamoyanan, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40173. Awalnya, Hanny didatangi oleh temannya bernama Rosmaniar. Rosmaniar menyampaikan bahwa ada tanah yang akan dijual di daerah Bandung, yaitu tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 2045/Kec. Lengkong a.n. almarhum Idji Hatadji yang terletak Jalan Pelajar Pejuang No. 45, RT.010/RW.008 dan di Jalan Mutiara No.17, RT.010/RW.008 Kelurahan Turangga, Kota Bandung. Adapun batas-batas dari 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jalan Mutiara Nomor 17, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung dengan batas-batas :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan rumah warga/gedung PPP
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Hotel Amara
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Mutiara 3
- d. Sebelah timur berbatasan dengan selokan/parit

2. Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor 118, RT/RW 10/08, Kelurahan Turangga, Kota Bandung, dengan batas-batas :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Gedung PPP
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Hotel Amara
- c. Sebelah barat berbatasan dengan selokan/parit
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Pelajar Pejuang 45

2. Kesepakatan Harga

Kesepakatan harga untuk pembelian tanah tersebut disepakati oleh para pihak adalah sebesar Rp 5.000.000.00,- (lima milyar rupiah) dengan pembeli dan penjual sepakat untuk menunjuk Euis Komala sebagai notaris dalam pengurusan Akta Jual Beli tanah tersebut.

Kemudian Hanny Untar telah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) secara transfer bank langsung sebesar Rp 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus

lima puluh juta rupiah) melalui Bank CIMB NIAGA ke rekening atas nama Rachmat Affandi Hatadji tertanggal 5 september 2014.

Notaris EK mengajukan biaya-biaya dalam hal pengurusan pembuatan akta jual beli dan balik nama kepada Hanny Untar selaku calon pembeli) sebesar Rp 794.000.000 (tujuh ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) dan ditransfer langsung ke rekening Euis Komala tertanggal 6 Oktober 2014. Adapun biaya-biaya dalam hal pengurusan akta jual beli dan balik nama sertifikat meliputi biaya pajak waris, biaya PPH (pajak penghasilan), biaya BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan), biaya pengurusan balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Bandung, biaya penguasaan fisik, biaya/fee notaris, dan biaya lainnya.

Perjanjian jual beli tanah yang diadakan antara Hanny dan Rachmat Affandi dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris Euis Komala. PPJB tersebut disepakati oleh para pihak karena terdapat beberapa alasan yang tidak dapat dipindahkan secara langsung hak kepemilikan atas tanahnya, diantaranya belum terpenuhinya beberapa syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli.

B. Pembatalan Sepihak Dalam PPJB Tanah

Kasus ini bermula saat Hanny membeli tanah yang terletak di Jalan Pelajar Pejuang No. 45, RT.010/RW.008 dan di Jalan Mutiara No.17, RT.010/RW.008 Kelurahan Turangga, Kota Bandung, Jawa Barat. Semua perjanjian disepakati para pihak mengenai biaya tanah yang akan dijual, notaris yang ditunjuk, dan

kesepakatan lainnya. Setelah kurang lebih dari 3 (tiga) bulan setelah pembayaran pertama ke Rachmat Affandi, pihak calon pembeli membatalkan secara sepihak untuk melunasi sisa pembayaran transaksi/perjanjian tanah tersebut dengan alasan yang tidak diketahui oleh pihak penjual maupun notaris.

Setelah pembatalan secara sepihak tersebut, Hanny Untar meminta untuk dikembalikannya uang sebesar Rp 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan uang pengurusan atau biaya notaris sebesar Rp 794.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dan meminta penggantian uang tersebut kepada notaris EK.

Setelah tanah tersebut dicek, ternyata sudah menjadi milik orang lain. Hanny kemudian membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli dengan Rachmat yang telah dibuatkannya PPJB oleh Notaris Euis Komala. Hanny kemudian melaporkan penjual tanah dan notaris berinisial Euis Komala ke polisi. Saat kasus tersebut berproses di kepolisian, notaris Euis Komala justru menggugat Hanny dengan perdata ke Pengadilan Negeri Bandung.

Akibat gugatan perdata ke PN Bandung, Hanny divonis membayar ganti rugi senilai Rp 2 miliar. Hanny mengajukan banding, namun Pengadilan Tinggi Bandung justru menguatkan putusan pengadilan. Kini, Hanny mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.⁹⁶

⁹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 121/Pdt.G/2017/PN.Bdg