

**PERLINDUNGAN HUKUM PENJUAL DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANPA ITIKAD BAIK PEMBELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI BANTEN NOMOR 50/PID/2019/PT BTN)**

Kellie Angiarti

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

kellieangiarti@gmail.com

Abstract

Authentic written evidence is one form of providing certainty, order and legal protection made by in the presence of an authorized official. Every legal event that occurs is recorded and stated in writing in the form of an authentic deed which is needed from time to time as evidence for the parties concerned or in court if an unwanted event occurs. However, in the legal event of buying and selling land, sometimes there is bad faith from the Buyer who justifies any means to buy and sell land belonging to the Seller without the knowledge of the Seller. The formulation of the problems studied in this study principally concerns the authority and responsibility of the Land Deed Maker Officer and legal protection for the seller in making the deed of sale and purchase of land without the buyer's good faith. The research method used is juridive normative. The results showed that the Notary is not obliged to check the authenticity of a deed, the responsibility of the official making the birth certificate at the time of the violation and legal protection of the Seller can be done by filing a lawsuit to the court.

Keywords: *Legal Protection; Sale and Purchase Deed; Land Deed Maker Official*

Abstrak

Alat bukti tertulis bersifat autentik memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang dibuat oleh/atau di hadapan pejabat yang berwenang. Setiap peristiwa hukum yang terjadi dicatat dan dituangkan secara tertulis dalam bentuk akta autentik sebagai alat bukti bagi para pihak bersangkutan ataupun dalam persidangan jika terjadi peristiwa yang tidak diinginkan. Namun dalam peristiwa hukum jual beli tanah terkadang terdapat itikad tidak baik dari Pembeli yang menghalalkan segala cara untuk memperjualbelikan tanah milik Penjual tanpa sepengetahuan Penjual. Rumusan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini pada pokoknya menyangkut tentang kewajiban, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan perlindungan hukum terhadap Penjual dalam pembuatan akta jual beli tanah tanpa itikad baik pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris tidak berkewajiban memeriksa keaslian suatu akta, tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah lahir saat terjadinya pelanggaran serta perlindungan hukum terhadap Penjual dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Akta Jual Beli; Pejabat Pembuat Akta Tanah

A. Pendahuluan

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia. Hukum memiliki kedudukan paling tinggi dalam pemerintahan Indonesia untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia demi mewujudkan sila kelima Pancasila, yaitu “keadilan

sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.¹ Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum pada hakekatnya merupakan suatu pandangan hidup, kesadaran dan moralitas yang mengedepankan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat diperlukan untuk mewujudkan nilai yang terkandung dalam Pancasila.

Salah satu bentuk dalam memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum adalah dengan adanya alat bukti tertulis yang bersifat autentik² yang dibuat oleh/atau di hadapan pejabat yang berwenang. Setiap peristiwa hukum yang terjadi dicatat dan dituangkan secara tertulis dalam bentuk akta autentik yang sewaktu-waktu dibutuhkan sebagai alat bukti bagi para pihak bersangkutan ataupun dalam persidangan jika terjadi peristiwa yang tidak diinginkan. Pengertian akta autentik pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPperdata) menyebutkan bahwa “suatu akta autentik ialah suatu akta yang, di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Kredibilitas isi dari suatu akta autentik dapat disimpulkan dinilai dari barang siapa yang membuatnya, yaitu dibuat oleh pejabat yang berwenang, salah satunya Notaris. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2014) sebagai payung hukum bagi Notaris dalam menjalankan kewenangannya menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014. Akta yang dibuat Notaris menguraikan secara autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi.

Akta autentik diperlukan dalam kehidupan masyarakat demi mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikannya, terutama dalam peristiwa hukum jual beli tanah. Setiap peristiwa jual beli tanah dibuatkan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan sebutan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB). Jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh Penjual kepada Pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya, yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli itu. Ketentuan pada Pasal 1457

¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 21.

² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, cetakan ketiga (Bandung: Refika Aditama, 2015), 67.

KUHPerdata menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Pembeli pada dasarnya memiliki kewajiban utama, yaitu membayar harga yang dijanjikan atas barang yang diserahkan oleh Penjual sesuai perjanjian yang dibuat. Meskipun telah diatur sedemikian rupa, pada kenyataannya banyak penyimpangan yang dilakukan pihak yang membuat perjanjian dalam proses perjanjian jual beli tanah. Kasus peralihan hak atas tanah kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah sesungguhnya marak terjadi di Indonesia, yang mana secara melawan hukum mengalihkan kepemilikan tanah milik orang lain menjadi milik pribadi.

Sengketa atau konflik pertanahan marak terjadi dengan berbagai variasi permasalahan dan bersifat kompleks. Sengketa pertanahan³ terjadi disebabkan adanya perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Suatu alas hak atau bukti perolehan tanah sebagai dasar pemberian hak atas tanah, kerap bermasalah dalam perihal kepemilikannya, yaitu pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Persoalan mengenai sengketa tanah di mana sebidang tanah dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya dengan cara diperjualbelikan kepada pihak lain terjadi dalam kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/ PID/2019/PT BTN.

Diah Respati membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah dengan alas Sertipikat Hak Milik (untuk selanjutnya disebut SHM) Nomor 189/Ulujami atas nama H. Tono Amboro yang kemudian dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) pada tanggal 23 Februari 2017 di Notaris Leonard, S.H. dan Diah Respati meminta Tono Amboro untuk menyerahkan berkas SHM Nomor 189/Ulujami dengan maksud untuk dilakukan pengecekan keabsahan SHM di kantor pertanahan Jakarta Selatan. Berkas SHM diserahkan kepada Andri Mahesa yang merupakan pegawai Notaris atas permintaan Pembeli. Awalnya Pembeli memberikan *down payment*, namun pada tahap selanjutnya Pembeli tidak melanjutkan pembayaran kepada Tono Amboro.

Berkas SHM atas nama H. Tono Amboro oleh Diah Respati, dijual kembali kepada pihak lain bernama Nursaman berdasarkan AJB yang dibuat di hadapan PPAT Vivi Novita

³ Pasal 1 angka 1 *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.*

Ramadireksa, S.H., M.Kn. tanpa sepengetahuan Tono Amboro. AJB nomor 49 tanggal 03 Maret 2017 dibuat oleh PPAT Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn. sebagai proses penjualan dari Diah Respati kepada Nursaman, yang mana Pembeli menggunakan identitas lain dengan nama “Fivien Zulfina” bukan “Diah Respati”, serta mengubah foto pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang digunakan untuk pembuatan AJB. Pembuatan akta autentik oleh Notaris/PPAT tanpa itikad baik dari Penghadap mengakibatkan timbulnya kecacatan formil pada akta Notaris/PPAT. Tindakan Diah Respati sebagai Penghadap tidak hanya merugikan para pihak terkait, tetapi juga berimbas kepada Notaris yang tidak bersalah. Notaris yang sudah menjalankan kewajibannya untuk bertidak jujur dan amanah menjadi tercoreng namanya akibat perbuatan Penghadap.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang timbul adalah: Pertama, bagaimana kewajiban dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli? Kedua, bagaimana perlindungan hukum terhadap Penjual dalam pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa itikad baik pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/ PID/2019/PT BTN)?

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan cara penelitian kepustakaan yang didukung dengan menggunakan kajian yuridis empiris terhadap kasus hukum konkrit yang terjadi di dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan non-hukum. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Data-data yang telah dikumpulkan tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif.

B. Pembahasan

B.1 Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan AJB

Pada subbab ini, Penulis akan membahas terlebih dahulu tentang PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat berbagai akta autentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah mengemban kewajiban untuk membantu masyarakat dalam urusan terkait pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016). Akta yang dibuat oleh PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yaitu jual beli; tukar-menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan; pembagian hak bersama; pemberian hak tanggungan; pemberian hak guna bangunan; dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewajiban adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut IPPAT) untuk menjaga dan memelihara citra serta wibawa dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (12) Kode Etik IPPAT. Kewajiban tersebut wajib dilaksanakan dengan baik oleh PPAT karena akta PPAT termasuk akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta bukti tulisan yang dibuat oleh PPAT bersifat akta autentik sebagaimana bentuknya ditetapkan dengan undang-undang, akta dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta dibuat di daerah kerja pejabat yang berwenang tersebut. Kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 meliputi:

- a. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- b. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- c. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No. 3 Tahun 1997) meliputi:

- a. melakukan pengecekan terhadap status sertipikat tanah yang akan dibuatkan AJB;
- b. wajib mengumpulkan data-data lengkap terkait data penjual dan pembeli unruk memenuhi syarat formil dari sebuah akta;
- c. wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain kepada kantor pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;
- d. dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah, dokumen sebagaimana dimaksud terdiri dari surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih

menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; bukti identitas penerima hak; sertifikat hak atas tanah yang dialihkan; izin pemindahan hak; bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang; bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

- e. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya;
- f. wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik;
- g. wajib memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa; dan
- h. wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta autentik membantu pelaksanaan dalam sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentu menimbulkan konsekuensi hukum yang dipikul oleh PPAT berupa tanggung jawab. Kewajiban PPAT tersebut melahirkan tanggung jawab besar yang turut mengikutinya beriringan dengan kewajibannya. Seorang PPAT demi menjaga harkat dan martabat PPAT diiringi dengan pelayanan profesional penuh tanggung jawab dan jujur, wajib mengumpulkan segala berkas para penghadap yang diperlukan sebelum pembuatan AJB tanah. AJB mengenai tanah adalah salah satu akta yang dibuat oleh PPAT, yang mana mengalihkan hak kepemilikan tanah Penjual kepada Pembeli.

Pembuatan AJB dalam prosesnya didasarkan pada APJB yang dibuat oleh para penghadap dan PPAT membutuhkan dokumen-dokumen yang menyangkut data pribadi para penghadap sebagai keterangan lengkap untuk dibubuhkan pada AJB, yaitu KTP, Kartu Keluarga, Akta Kelahiran, Akta Perkawinan jika penghadap sudah menikah dan pemeriksaan status sertifikat tanah yang akan diperjualbelikan. Peralihan hak atas tanah berdasarkan AJB haruslah secara terang dan tunai, artinya terang subyeknya, terang objek jual belinya, terang pajak-pajaknya, terang pembayarannya.

Ketika dibuat PPJB dan kemudian dibuatlah AJB dihadapan PPAT, maka harus disampaikan kepada PPAT bukti lunasnya dan PPAT sebaiknya melakukan pengecekan kepada Penjual. PPAT perlu memastikan apakah pembayaran yang dimaksud dalam PPJB

tersebut benar sudah diterimanya dan sebaiknya Penjual tersebut memberikan bukti transfer atau bukti lunas pembayaran kepada PPAT. PPAT dalam hal ini menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas pokoknya sebagai PPAT. Namun untuk pemeriksaan secara terperinci atas berkas PPJB, surat kuasa menjual dan dokumen pribadi para penghadap palsu atau tidak, bukanlah kewajiban PPAT. PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki tugas pokok membuat akta autentik suatu perbuatan hukum menyangkut hak atas tanah, hanya berdasarkan berkas dan dokumen yang diperlukan. Sepanjang para penghadap dapat memenuhi berkas dan dokumen yang diminta oleh PPAT untuk pembuatan AJB, maka AJB dapat terlaksana.⁴

Berkaitan dengan analisis terhadap tanggung jawab PPAT dalam pembuatan AJB, berdasarkan Pasal 1366 KUHPertdata pertanggungjawaban muncul dari adanya unsur kesalahan dan kelalaian. Jika PPAT melakukan pelanggaran maupun kelalaian, maka baru muncul pertanggungjawaban dari PPAT. Ridwan HR berpendapat bahwa *responsibility* memiliki arti kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkan. Pendapat Ridwan mengenai *responsibility* sejalan dengan teori *fautes personnelles*, bahwa PPAT bertanggung jawab secara perorangan (individu) atau pribadi terhadap akta yang dibuatnya jika mengandung cacat hukum akibat penyalahgunaan wewenangnya.

Tanggung jawab PPAT lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya.⁵ Tindakan PPAT harus teliti sebagaimana diatur di dalam undang-undang, maka riil-nya harus diuraikan juga berkaitan dengan kasus yang diangkat. Kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak PPAT mengucapkan sumpah jabatannya sebagai PPAT. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Perkara pidana berkaitan dengan aspek formal yang dilanggar oleh PPAT dalam pembuatan akta autentik meliputi membuat surat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan; melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP); menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP); membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan.

⁴ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah," *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (March 2014), <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/441>.

⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, cetakan kelima (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), 3.

Tanggung jawab PPAT juga lahir akibat dari kelalaian yang diperbuatnya, mencakup kecacatan formil maupun kecacatan materiil pada akta PPAT yang disebabkan oleh kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Bentuk kelalaian PPAT, yaitu PPAT hanya melakukan pengecekan status sertifikat tanah secara lisan, tidak melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum penandatanganan AJB, AJB tidak dibacakan PPAT secara rinci, penandatanganan terhadap AJB tidak dilakukan secara bersamaan oleh para pihak, dan sebagainya. Maka dapat disimpulkan tanggung jawab PPAT lahir dari adanya penyalahgunaan kewenangan dan kelalaian yang mana tidak melaksanakan kewajiban yang diberikan dengan baik.

Tanggung jawab PPAT yang lahir dari kelalaiannya dalam menjalankan tugas, akan ditentukan sanksinya oleh Majelis Kehormatan Daerah sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1 ayat 10 Kode Etik IPPAT merupakan Majelis Kehormatan pada tingkat daerah dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan. Demikian pula untuk memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat pertama merupakan alat kelengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Akibat kelalaian PPAT tidak melakukan pengecekan PPJB tersebut telah lunas atau belum, maka berakibat kerugian kepada pemilik sebagaimana di dalam praktik jika perlu PPAT menghubungi pemilik pertama tersebut. Sanksi terhadap PPAT yang bertanggung jawab atas kesalahannya maupun kelalaiannya dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenakan berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

B.2 Perlindungan Hukum Terhadap Penjual dalam Pembuatan AJB oleh PPAT Tanpa Itikad Baik Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 50/PID/2019/PT BTN)

Pada subbab ini, Penulis membahas tentang perlindungan hukum terlebih dahulu. Perlindungan hukum menurut C. S. T. Kansil adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran

maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum terjadi apabila terdapat hak individu yang dilanggar.⁶ Philipus M. Hadjon mengungkapkan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁷

Berdasarkan klasifikasi teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, Tono Amboro sebagai Penjual sekaligus pemilik tanah SHM Nomor 189/Ulujami membutuhkan perlindungan represif untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan represif menurut Eri Wulia Dewi merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda atau ganti kerugian yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁸ Proses perlindungan hukum dan penegakannya dapat terlaksana dengan adanya faktor undang-undang, penegak hukum, sarana atau fasilitas penegakan hukum dan masyarakat. Kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 50/PID/2019/PT BTN sebagaimana Tono Amboro sebagai Penjual memiliki tanah berikut bangunan beralas SHM, menjadi korban yang direnggut hak kepemilikan tanahnya oleh Petty selaku Pembeli yang beritikad tidak baik. Pembeli meminta Penjual untuk menyerahkan sertifikat tanah SHM Nomor 189/Ulujami dengan alasan untuk dilakukan pengecekan status tanah SHM Nomor 189/Ulujami dan setelah itu dilaksanakan APJB (pembayaran secara bertahap) antara Tono dan Petty. Namun tanah tersebut dijual oleh Petty kepada pihak lain bernama Nurzaman.

Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Dari konsep itu, Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Namun dalam kasus ini tujuan perlindungan hukum dari Rahardjo belum tercapai karena sertifikat tanah SHM Nomor 189/Ulujami sudah berganti

⁶ C. S. T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), 102.

⁷ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), 2.

⁸ Eli Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015), 20.

pemilik menjadi atas nama Nurzaman dan AJB tanah tersebut belum dibatalkan. Pengadilan Tinggi Banten hanya memutuskan untuk menghukum Petty selama 1 (satu) tahun penjara.

Akta PPAT yaitu AJB sebagai produk dari pejabat publik mempunyai nilai autentisitas berupa asas praduga sah yang mana akta PPAT harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Langkah hukum yang dapat dilakukan Tono untuk menyatakan AJB tersebut tidak sah adalah dengan menggunakan sarana atau fasilitas penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah salah satu faktor yang memengaruhi terlaksananya proses perlindungan hukum, yaitu dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Pada saat pengajuan gugatan, Penjual selaku penggugat wajib memaparkan bukti-bukti relevan sebanyak-banyaknya demi tercapai keadilan yang seharusnya didapatkan. Bukan hanya bukti akta-akta autentik, melainkan juga saksi-saksi terkait yang dibutuhkan untuk keterangan dalam persidangan karena sistem hukum acara perdata menganut teori pembuktian pasif.⁹ Pembuktian ini menghendaki adanya perintah kepada Hakim untuk membuktikan fakta-fakta hukum. Hakim diwajibkan untuk membuktikan akan tetapi tindakannya dibatasi dengan syarat-syarat, Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan penggugat dan tergugat. Oleh karena itu, fungsi dan peran hakim dalam proses perkara perdata hanya terbatas pada mencari dan menemukan kebenaran formil, di mana kebenaran tersebut diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.

Akta PPAT tersebut dianggap tetap sah sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Andi Prajitno memaparkan bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil. Untuk itu perlu dibuktikan bahwa AJB tanah SHM Nomor 189/Ulujami tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah karena jika ditinjau dari awal sampai akhir akta memang betul AJB dibuat oleh PPAT, namun akta tersebut dibuat berdasarkan APJB (lunas) palsu dan surat kuasa menjual palsu. Kemudian pembeli Petty memakai identitas lain (Fivien Zulfina) saat pembuatan AJB. Otomatis terdapat kesalahan pada komparasi akta, di mana pihak pembeli yang menghadap PPAT bukanlah Fivien Zulfina yang asli. Akta kuasa menjual tanah dari Penjual kepada Pembeli juga dipalsukan oleh Pembeli. Perihal ini tidak memenuhi unsur kekuatan pembuktian formal suatu akta PPAT.¹⁰ Dilanjutkan dengan unsur kekuatan pembuktian materiil, AJB yang bersangkutan tidak memenuhi unsur ini disebabkan isi akta itu tidak benar adanya terhadap setiap orang yang

⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek* (Bandung: Mandar Maju, 2009), 60.

¹⁰ Makarao Taufik Moh, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 95.

menyuruh membuat akta itu terhadap dirinya. Tono sebagai Penjual tidak pernah membuat AJB dengan Petty.

AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah sekaligus akta autentik yang dibuat oleh PPAT Vivi Novita sudah kehilangan keautentikannya, tidak memenuhi unsur kebenaran lahiriah yang membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik, kebenaran formil yang membuktikan suatu kebenaran peristiwa hukum untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh Penghadap yang tercantum dalam akta dan kebenaran materil untuk memberikan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum.

Perbuatan Petty termasuk intervensi berat yang mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam bentuk pemilikan harta orang lain secara tidak sah yang terjadi dalam bentuk memberikan barang orang lain kepada pihak ketiga. Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum berupa pemilikan barang orang lain secara tidak sah oleh Petty adalah sebagai berikut:

- a. Adanya tindakan pelaku;
- b. Adanya maksud (keinginan);
- c. Menguasai/memiliki barang orang lain;
- d. Pihak korban adalah pihak yang berwenang menguasai barang tersebut;
- e. Adanya hubungan sebab akibat;
- f. Tidak dengan persetujuan korban.

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, juga merupakan bukti lengkap antara para pihak dan mereka mendapat hak daripadanya tentang tercantum di dalamnya dan bukan sebagai pemberitahuan belaka. Namun akibat perbuatan melawan hukum yang dikategorikan sebagai tindakan penipuan oleh Petty, AJB yang dibuat tidaklah dapat disebut akta autentik lagi. Perbuatan Petty yang melawan hukum memenuhi unsur dalam Pasal 378 KUHP, membuat cacat hukum pada akta.

Seseorang yang merasa bahwa haknya dilanggar disebut Penggugat, sedangkan orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang disebut Tergugat. Sengketa tanah yang terjadi dalam kasus ini, di mana Tono Amboro sebagai pemilik tanah sekaligus Penjual dilanggar haknya oleh Petty. Upaya hukum yang dapat diambil oleh Tono untuk melindungi hak kepemilikan atas tanah SHM 189/Ulujami adalah menggugat Petty secara perdata untuk membatalkan AJB yang dibuat oleh PPAT, meminta pengadilan

memutuskan untuk membatalkan AJB dan ganti rugi untuk kerugian yang diderita Penjual. Penggugat harus menggugat dengan benar dan diperhatikan benar-benar cara pengajuannya oleh Penggugat, bahwa gugatan harus diajukan secara tepat kepada badan pengadilan yang benar-benar berwenang untuk mengadili persoalan tersebut. Wewenang relatif dalam hukum acara perdata mengatur pembagian kekuasaan pengadilan negeri di wilayah mana berwenang untuk mengadili perkara bersangkutan, tergantung dari tempat tinggal tergugat. Asas yang berlaku dikenal dengan sebutan *actor sequitur forum rei* artinya yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat. Oleh karena itu, penggugat harus mengajukan gugatan ke pengadilan tempat tinggal Tergugat.

Ketidakabsahan Akta PPAT harus dibuktikan dalam gugatan mencakup aspek lahiriah, formal, dan materiil akta tersebut. Jika tidak dibuktikan maka akta tersebut tetap sah mengikat para pihak yang berkepentingan dengan akta PPAT karena akta PPAT merupakan akta autentik yang memiliki nilai berupa asas praduga sah. Akta PPAT harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Asas praduga sah ini berlaku dengan ketentuan jika akta PPAT tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum dan telah ada putusan pengadilan umum yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan demikian, penerapan asas praduga sah untuk akta Notaris dilakukan secara terbatas jika ketentuan sebagaimana tersebut di atas dipenuhi.

C. Kesimpulan

1. Kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB berdasarkan PP PPAT meliputi:
 - a. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
 - b. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
 - c. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR KBPN No. 3 Tahun 1997 meliputi:

- a. melakukan pengecekan terhadap status sertifikat tanah yang akan dibuatkan AJB;
- b. wajib mengumpulkan data-data lengkap terkait data penjual dan pembeli unruk memenuhi syarat formil dari sebuah akta;

- c. wajib menyampaikan AJB kepada kantor pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;
- d. dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah, dokumen sebagaimana dimaksud terdiri dari surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; bukti identitas penerima hak; sertipikat hak atas tanah yang dialihkan; izin pemindahan hak; bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal bea tersebut terutang; bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang;
- e. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya;
- f. wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik;
- g. wajib memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa; dan
- h. wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Tanggung jawab PPAT lahir jika PPAT melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas pokoknya. Kesalahan maupun kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membantu kegiatan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban untuk ganti rugi dan sanksi. Tanggung jawab PPAT yang lahir dari kelalaiannya dalam menjalankan tugas, akan ditentukan sanksinya oleh Majelis Kehormatan Daerah dari perkumpulan IPPAT. Sanksi terhadap PPAT yang bertanggung jawab atas pelanggaran maupun kelalaiannya dalam Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik PPAT dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;

- d. *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
 - e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
2. Perlindungan hukum terhadap Penjual dalam pembuatan AJB oleh PPAT tanpa itikad baik Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 50/PID/2019/PT BTN) adalah Penjual dapat menggugat Petty secara perdata untuk membatalkan AJB yang dibuat oleh PPAT demi melindungi hak kepemilikannya atas tanah SHM 189/Ulujami, membuat permohonan ke Pengadilan untuk membatalkan AJB dan ganti rugi untuk kerugian yang diderita Penjual. Ketidakabsahan AJB sebagai Akta PPAT harus dibuktikan dalam gugatan mencakup aspek lahiriah, formal, dan materil akta tersebut. Jika tidak dibuktikan maka akta tersebut tetap sah mengikat para pihak yang berkepentingan dengan AJB karena akta tersebut merupakan akta autentik yang memiliki nilai berupa asas praduga sah. AJB harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Buku

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris.* Cetakan ketiga. Bandung: Refika Aditama, 2015.

- Dewi, Eli Wuria. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Cetakan kelima. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Edisi Revisi. Cetakan kesebelas. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kansil, C. S. T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2013.
- Moh, Makarao Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1984.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Cetakan kesebelas. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Jurnal Ilmiah

- Baharudin. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah.” *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (March 2014): 88–101. <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/441>.

Putusan Pengadilan

- Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 50/PID/2019/PT BTN*.