

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada zaman sekarang maupun sejak zaman dulu, tanah memiliki hubungan yang erat serta fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia terutama dalam fungsinya untuk membantu manusia memenuhi kebutuhan sehari-hari.¹ Tanah juga memiliki fungsi ekonomi sebagai aset yang dapat diperjualbelikan. Menyadari pentingnya tanah bagi masyarakat maupun negara, maka para pendiri bangsa terdahulu menuangkan di dalam konstitusi tertinggi bangsa Indonesia yaitu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA. UUPA tersebut mengatur mengenai hukum pertanahan di Indonesia. UUPA bertujuan untuk :

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 56.

keadilan bagi negara rakyat, terutama rakyat dalam rangka masyarakat adil dan Makmur;

- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Selain itu di dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) juga diatur bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

yang mana pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di zaman modern ini, masyarakat di Indonesia sudah memiliki kesadaran hukum yang sangat baik mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Hal tersebut mengakibatkan profesi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) menjadi profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat saat ini. ²

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP

² MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, cet. 1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 381.

tentang Peraturan Jabatan PPAT), diatur bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian PPAT juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu di dalam Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah:

“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut”.

PPAT pada umumnya juga menjabat sekaligus sebagai Notaris. Notaris/PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terkait pertanahan dan bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.³ PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta terkait pertanahan diantaranya adalah Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Di antara macam-macam akta tersebut, akta yang

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 86.

umumnya paling sering dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB). Hal ini disebabkan oleh karena Indonesia memiliki tanah yang sangat luas, selain itu tanah di Indonesia juga diperlukan oleh masyarakat untuk keperluan tempat tinggal, tempat usaha maupun untuk investasi di masa depan. Untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah di Indonesia salah satu caranya adalah dengan membuat AJB yang dibuat dihadapan PPAT.

AJB berisikan kesepakatan atau perjanjian di antara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya. Dalam membuat AJB, PPAT harus mengikuti aturan yang berlaku menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Perkaaban 8/2012), peraturan terkait Perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya pada umumnya. Pasal 1320 KUPerdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian, yang terdiri dari syarat objektif dan syarat subjektif. Syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.⁴ Apabila

dalam pembuatan atau isi akta ada yang tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang yang berkepentingan dan dirugikan atas isi akta tersebut dapat mengajukan agar akta dibatalkan.⁵ Begitupun jika isi akta tidak memenuhi syarat objektif maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.

AJB adalah akta yang dibuat oleh PPAT, oleh karena itu AJB merupakan akta autentik. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta Notaris/PPAT adalah akta autentik yang berarti akta tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat bagi para pihak yang membuatnya sehingga untuk pembuktiannya di pengadilan tidak memerlukan bantuan dari alat bukti lain.

Begitu besarnya peran PPAT di dalam masyarakat serta sangat kuatnya akta yang dibuat oleh PPAT sebagai alat pembuktian yang kuat sehingga PPAT harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya serta menjalankan jabatannya dengan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Kode Etik IPPAT).⁶ Namun, di dalam prakteknya sering terjadi pelanggaran oleh PPAT yang menyebabkan PPAT terseret dalam kasus hukum. Hal ini dapat disebabkan oleh karena

⁴ Habib Adije, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 68.

⁵ *Ibid.*, hlm. 69.

⁶ Kartini Mulyani dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003).

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak berpedoman pada peraturan perundang-undangan, Kode Etik IPPAT atau kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Dapat juga disebabkan oleh karena akta yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat hukum karena kelalaian atau kesalahan yang dibuat oleh PPAT. Hal-hal tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang tidak jarang pihak yang merasa dirugikan tersebut melaporkan dan menggugat PPAT ke ranah hukum atau ke pengadilan.

Salah satu contoh kasus terkait akta PPAT yang menyeret PPAT ke ranah hukum adalah kasus yang dialami oleh Tuan ASC, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Kota Balikpapan. Dalam putusan Pengadilan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR diputuskan oleh Majelis Hakim bahwa 3 (tiga) AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. pada bulan Juni tahun 2017 dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan. Selain itu ia juga dilaporkan oleh kliennya atas tuduhan pidana penggelapan. Kasus ini bermula saat Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. membantu kerjasama bisnis dua pengusaha Balikpapan yaitu Abdul Hakim Rauf (Penggugat) dan Jovinus Kusumadi (Tergugat I). Keduanya bekerjasama untuk membuat perusahaan yang bergerak di bidang perkapalan minyak yaitu PT Ocean Perkasa Energi Kalimantan (OPEK).

Demi kepentingan perusahaan Penggugat dan Tergugat I, maka keduanya sepakat membuat AJB atas beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut SHGB) milik Penggugat kepada

Tergugat I yang pembuatan akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. Ketiga SHGB tersebut terdiri dari:

- 1) SHGB Nomor 226 / Margo Mulyo, terdaftar atas nama PT. Dian Yahya Mandiri
- 2) SHGB Nomor 221 / Margo Mulyo, terdaftar atas nama PT. Dian Yahya Mandiri
- 3) SHGB Nomor 225 / Margo Mulyo, terdaftar atas nama PT. Dian Yahya Mandiri

Namun, sebenarnya pembuatan AJB itu mereka lakukan hanya sebagai formalitas saja dengan tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank dan pada faktanya perbuatan hukum jual beli tidak pernah terjadi secara nyata. Hal ini dapat dilihat dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) antara Penggugat dan Tergugat I yang juga dibuat dihadapan Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. (sebagai Tergugat II). Isi dari PPJB tersebut ialah menyatakan bahwa Tergugat I akan menjual atau menyerahkan kembali 3 (tiga) SHGB tersebut kepada Penggugat setelah pengajuan fasilitas kredit selesai dan 3 (tiga) SHGB yang dijaminakan tidak lagi menjadi jaminan pada bank.

Untuk mengikat dan membenarkan bahwa AJB tersebut hanya formalitas maka dibuatlah surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I yang pada intinya berbunyi “ *Pemilik sebenarnya atas SHGB diatas adalah PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri dan PT. Dian Yahya Mandiri sedangkan nama yang akan tercantum dalam sertifikat itu nantinya yaitu Tergugat I hanyalah dipinjam pakai nama saja guna*

*memudahkan pengajuan fasilitas kredit/pengajuan kredit pada PT. Bank Mega Tbk Cabang Balikpapan untuk pembiayaan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) atas nama PT. Ocean Perkasa Energi Katulistiwa”.*⁷

Penggugat kemudian mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk membatalkan AJB antara Penggugat dan Tergugat I serta mengembalikan 3 (tiga) SHGB yang dituntut oleh Penggugat tersebut ke Penggugat. Hal ini dilakukan oleh Penggugat setelah mengetahui bahwa Tergugat I tidak mau mengembalikan secara sukarela 3 (tiga) SHGB itu kepada Penggugat dan Tergugat I bermaksud untuk membaliknama 3 (tiga) SHGB itu ke kantor Pertanahan setempat, padahal pengajuan fasilitas kredit yang diajukan Tergugat I tersebut telah ditolak oleh Bank.

Atas Gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan mengabulkan gugatan Penggugat untuk membatalkan 3 (tiga) AJB antara Penggugat dan Tergugat I. Dengan dibatalkannya AJB tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang juga dikuatkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda, maka Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. diwajibkan untuk mengembalikan 3 (tiga) SHGB yang menjadi objek gugatan tersebut kepada Penggugat.

Walaupun dalam ranah perdata permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I sudah selesai, namun dalam ranah pidana permasalahan

⁷ Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR

tersebut belum selesai dikarenakan Tergugat I melaporkan Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. ke Polisi dengan dugaan melakukan tindakan pidana penggelapan. Atas laporan tersebut saat ini Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. telah dinyatakan bersalah dan mendapatkan vonis pidana 2 tahun oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dan sedang mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Samarinda.

Kejadian tersebut mengakibatkan tercemarnya nama baik PPAT di kalangan masyarakat yang mana seharusnya PPAT adalah pejabat yang dapat dipercaya oleh masyarakat dalam mengemban sumpah jabatan PPAT, malah menjadi pihak yang membantu pelanggaran hukum pihak-pihak tertentu. Pada prakteknya, kejadian seperti pada kasus pembatalan akta Notaris/PPAT ASC, S.H., M.Kn. diatas merupakan hal yang masih jarang terjadi sehingga Penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut terkait hal-hal yang menjadi dasar pembatalan akta tersebut serta bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan akta tersebut. Peneliti juga ini mengkaji aspek lain dari segi teori-teori terkait syarat sahnya perjanjian yang merupakan dasar pembuatan akta dan teori-teori mengenai pertanggungjawaban PPAT yang aktanya dibatalkan oleh Pengadilan.

Sehingga dari latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai:

“Akibat Hukum Atas Pembatalan Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR).”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas maka Penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

- 1) Bagaimana Akibat Hukum atas Pembatalan Akta Jual Beli dalam Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR ?
- 2) Bagaimana pertanggung-jawaban-PPAT yang aktanya dibatalkan oleh Pengadilan?

1.3. Tujuan Penelitian

Secara umum Tujuan Penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum atas pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR.
- 2) Untuk mengetahui mengenai bagaimana pertanggung-jawaban PPAT yang aktanya dibatalkan oleh Pengadilan.

1.4. Manfaat Penelitian

Selain itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- 1) Manfaat Akademis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan terhadap ilmu hukum di bidang Kenotariatan. Serta memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan akademik

khususnya mengenai bagaimana akibat hukum atas pembatalan Akta Jual Beli PPAT, serta pertanggungjawaban PPAT yang akhirnya dibatalkan oleh Pengadilan.

- 2) Manfaat praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi untuk menyelesaikan persoalan terutama bagi jabatan PPAT dalam melakukan praktek di lapangan. Juga diharapkan penelitian ini bermanfaat sebagai masukan untuk aparat penegak hukum dalam menerapkan hukum khususnya dalam peradilan sehingga dapat menegakkan hukum yang berkeadilan dan bermanfaat serta memiliki kepastian hukum sebagaimana tujuan adanya hukum itu sendiri.

1.5. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dalam penulisan tesis ini ialah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini dijelaskan latar belakang masalah yang menjadi alasan Penulis membuat penelitian ini, kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah yang diambil untuk mendapatkan jawabannya di akhir penelitian, selanjutnya bab ini berisi tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini penulis memaparkan landasan teori terkait tema penelitian penulis berdasarkan literatur-literatur yang berkaitan baik dari Undang-Undang, Kode Etik, Yurisprudensi, Buku dan lain-lain. Kerangka teori berisikan tinjauan umum terkait perjanjian, meliputi pengertian serta

syarat sah perjanjian dan aturan yang mengaturnya, tinjauan umum tentang PPAT meliputi pengertian PPAT, tugas dan kewenangan PPAT, hak dan kewajiban PPAT serta kode etik IPPAT dan aturan yang mengatur jabatan PPAT, tinjauan umum tentang akta PPAT dan AJB meliputi aturan pembuatan AJB serta bentuk dan nilai pembuktian AJB serta ketentuan-ketentuan dalam membuat AJB, tinjauan umum mengenai pembatalan akta yang membahas ketentuan akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, tinjauan umum mengenai pertanggungjawaban PPAT yang aktanya dibatalkan oleh pengadilan baik berdasarkan pertanggungjawaban perdata dan Kode Etik IPPAT.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan metode yang dipakai, jenis penelitian yang digunakan, jenis dan sumber data penelitian, bahan hukum yang digunakan, serta teknik pengumpulan data.

BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan pembahasan dan hasil perolehan penelitian. Dalam pembahasan bab ini mengacu pada rumusan masalah yang akan dibahas dan dijawab. Adapun rumusan masalah yang diteliti terkait bagaimana akibat hukum atas pembatalan AJB merujuk pada putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR serta bagaimana pertanggungjawaban PPAT yang aktanya dibatalkan tersebut.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang menjadi jawaban dari permasalahan yang diteliti dan sebagai tindak lanjut dari kesimpulan pada

penelitian ini diberikan saran-saran untuk pihak-pihak terkait tema penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar referensi yang digunakan penulis dalam penelitian ini.

LAMPIRAN

Penulis melampirkan putusan yang menjadi objek penelitian.

