

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang:

Tanah merupakan pemberian Tuhan Yang Maha Kuasa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, tanah juga harus dapat dimanfaatkan secara sebaik-baiknya dan harus dapat diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan dengan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan bersama.¹ Kebutuhan akan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah.

Pengaturan mengenai pertanahan secara jelas diatur didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.² Pengaturan mengenai Pertanahan atau agraria pertama sekali diatur secara tegas pada tahun 1960, yaitu sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960.³ Sebelumnya hadirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengaturan mengenai Pertanahan atau Agraria mengalami dualisme hukum yaitu adanya pengaturan dengan sistem hukum adat, dan ada yang masih menggunakan hukum belanda .

¹ Hardianto Djanggih, “Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.” Vol.12 No. 2, Desember 2017. Hal.166

² Lihat Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

³ Adrian Sutedi, S.H, M.H. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta : Sinar Grafika : 2006), hal 1

Selain tempat untuk tinggal, tanah dapat dijadikan sebagai tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan dalam transaksi jual beli, dan juga sewa menyewa.. Hingga sebegitu besarnya kepentingan kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi setiap orang atau badan hukum.⁴ Di dalam konstitusi memang tidak dijelaskan secara gamblang mengenai apa itu tanah, tetapi dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan kata bumi adalah mencakup pertanahan.

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan tanah yaitu perbuatan jual beli. Transaksi jual beli hampir kita sering temukan dalam berbagai aspek di kehidupan sehari-hari. Jual beli ini secara umum biasanya dilakukan dengan perjanjian yang konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu pada saat penjual dan pembeli telah sampai pada kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan sehingga ada harga juga yang harus dibayarkan.⁵

Dalam kehidupan transaksi jual beli sering kali kita menemukan adanya sengketa. Sengketa tersebut dapat merupakan berbagai sengketa dalam bidang aspek, sengketa yang cukup sering ditemukan adalah dalam aspek pertanahan. Sengketa perdata berupa tanah yang terjadi bisa saja terjadi antar individu maupun antar individu dengan hukum. Biasanya di dalam sengketa tanah tersebut yang dipermasalahkan adalah data fisik tanah yang bersangkutan, data yuridis, serta adanya perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah tersebut. Apabila terjadi sengketa seperti ini dan salah satu pihak merasa dirugikan hak atas tanahnya, maka

⁴ Florianus, S.P Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, (Jakarta, 2008), Hal.1

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, 2004, *Jual Beli*, Cet.2, Ed.1, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada), hal.82

pihak tersebut akan mengajukan gugatan. Materi gugatan yang adapun adalah menentukan tentang status tanah tersebut, siapa yang akhirnya berhak atas tanah tersebut, dan bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan lainnya.

Pejabat yang mempunyai wewenang dalam membuat akta dan menerbitkan akta otentik adalah Notaris/ (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Otentik atau tidaknya suatu akta tetap harus berpegang teguh pada peraturan yang ada dan yang berlaku. Pada pasal 1868 KUHPerdara sebuah akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana sudah diatur dalam ketentuan perundangan yang ada dan harus dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai lokasi di mana akta tersebut dibuat.⁶

Pelaksanaan jual beli atas tanah tentunya harus melibatkan PPAT di dalamnya, hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT yang membuat akta jual belinya. Selanjutnya apabila akta jual beli tersebut telah dibuatkan oleh PPAT, maka akta tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi objek jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli.

PPAT kewenangannya merujuk pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam PP No. 24/2016 yang merupakan pengganti dari PP No. 37/1998. Adapun tugas dan kewenangan PPAT yang dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang terurai dalam Pasal 2 Ayat (1) yang salah satunya menyatakan

⁶ Vivin Pomantow, "Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer", Jurnal LexPrivatum. Vol.VI/No.7/Sept/2018, hal.90 (90-98).

PPAT berwenang membuat akta jual beli terkait dengan pertanahan, selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP24/1997) yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁷

Sejalan dengan dinamika perkembangan bisnis yang semakin hari semakin melejit hingga saat ini, tentunya banyak sekali para pihak dalam melakukan transaksi yang tentunya harus juga melibatkan notaris di dalamnya. Tidak heran apabila keberadaan dari notaris pada jaman milenial ini sangat diakui. Karena kebedaraan notaris sangat sekali diakui maka secara tidak langsung notaris harus melaksanakan tugas serta wewenangnya secara professional serta memenuhi tanggungjawab yang ada agar dapat terciptanya pelayanan yang baik untuk masyarakat. Selain itu, PPAT dituntut untuk selalu melakukan yang baik dan yang benar agar akta yang dibuat dapat memenuhi kehendak hukum, agar akta tersebut tidak dinilai memberikan keterangan yang berbohong atau tidak mengada-ada, dan isi akta yang dimaksud harus dibacakan satu per satu sesuai dengan yang kedua belah pihak telah sepakati.⁸

Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya,

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998), Pasal 1 Ayat (1), jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016).

⁸ Ismantoro Dwi Yuwono, Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013), hal. 195.

telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pemberi adalah sebagai penerima hak yang baru.

Namun faktanya, masih ada saja PPAT dalam memberikan pelayanan jasa yang tidak memberikan hasil maksimal terhadap kliennya, sehingga tidak jarang klien yang melaporkan secara perdata maupun secara pidana sesuai dengan kasus yang menimpa mereka. Dalam kasus yang penulis pilih kali ini PPAT dinilai berpihak kepada salah satu pihak saja, tidak berlaku cermat, serta tidak memperhatikan pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terkait dengan transaksi jual beli yang ada, sehingga menimbulkan adanya perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli yang bersangkutan.

Dalam penelitian kali ini penulis akan membahas mengenai pembatalan akta jual beli yang diajukan oleh pihak penjual karena adanya perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli yang bersangkutan. Berawal pada Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Juni 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan register No.53/ Pdt.G/2013/PN.Btl telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Pada bulan Mei 2009, Tergugat I yang bernama Moch Muksin merasa tertarik dengan iklan penjualan tanah yang ditawarkan oleh Nyonya Siti Sutidjah sebagai Pihak Penggugat, yang setelah mengetahui tentang tanah tersebut akhirnya memutuskan untuk membeli tanah dari Nyonya Siti Sutidjah yang terdiri 3 (tiga)

objek sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No.10989 seluas 137 m2, Sertifikat Hak Milik No.10990 seluas 136 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 yang ketiganya atas nama Nyonya Siti Sutidjah.

Harga dari masing-masing objek adalah sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dan total 3 (tiga) objek adalah Rp.174.000.000,- (seratus tujuh puluh empat juta rupiah). Pada tanggal 12 Juni 2009, Moch Muksin memberikan pembayaran menggunakan cek BCA dan mengatakan cek-nya bisa dicairkan sehari setelah penandatanganan Akta Jual Beli. Adapun sisanya yaitu Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) akan dibayarkan sekalian saat penandatanganan Akta Jual Beli.

Pada saat itu juga, Moch Muksin memberitahukan penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan di PPAT Nini Jahara, SH. sebagai Pihak Tergugat II pada tanggal 2 Juli 2009, dan pada tanggal 2 Juli 2009 Nyonya Siti Sutidjah dan Moch Muksin datang ke kantor PPAT Nini Jahara, S.H dan menandatangani Akta Jual Beli. Sebelum di kantor PPAT Niji Jahara S.H, Moch Muksin mengatakan kepada Nyonya Siti Sutidjah bahwa sisa uang pembelian tanahnya tidak jadi tunai, tetapi menggunakan cek lagi yang ditegaskan dapat dicairkan lagi esok paginya.

Pada tanggal 3 juli 2009, Penggugat hendak melakukan pencairan 2 (dua) cek BCA, akan tetapi pihak Bank BCA menolak dengan alasan cek tersebut palsu. Bahwa karena cek-nya palsu Nyonya Siti Studijah berusaha menghubungi dan mencari Moch Muksin di alamat tinggalnya untuk meminta pertanggungjawaban pembayaran, akan tetapi Moch Muksin tidak dapat dihubungi dan tidak ditemukan lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan.

Alhasil Nyonya Siti Sutidjah tidak menerima pembayaran sedikitpun atas hasil penjualan tanahnya sampai saat ini. Penggugat selanjutnya mendatangi kantor PPAT Nini Jahara, S.H untuk meminta pembatalan akta jual beli yang telah dibuat, tetapi PPAT Nini Jahara bilang tidak dapat berbuat apa-apa dan merasa itu bukan urusannya. Sebagai PPAT yang seharusnya lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta jual beli dengan klien.

Pada bulan Desember 2011, Nyonya Siti Sutidjah dikagetkan dengan beralihnya Sertifikat Hak Milik No.10991 menjadi atas nama Moch Muksin karena telah dijadikan jaminan hak tanggungan pinjaman kepada PT. BPR SHINTA DAYA sebagai Pihak Tergugat III yang mana saat ini pinjamannya mengalami macet dan meminta kepada Nyonya Siti Sutidjah untuk mengosongkan tanah karena akan segera dilelang.

Sampai akhirnya mulai pertengahan 2012, Penggugat didatangi beberapa kali oleh seseorang yang mengaku suruhan dari Kantor KPKNL Yogyakarta sebagai Pihak Tergugat IV yang menyatakan bahwa tanah objek Sertifikat Hak Milik No.10991 sudah dibeli secara lelang. Setelah itu penggugat lalu melakukan pengecekan ke Kepala BPN Kabupaten Bantul disebagai Pihak Tergugat VI bahwa tertanggal 26 Maret 2013 tentang status tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No.10991, ternyata telah beralih menjadi atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih sebagai Pihak Tergugat V.

Hingga pada sampai saat ini, Nyonya Siti Sutidjah tidak pernah menerima pembayaran uang serupiah pun atas hasil penjualan objek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 dari Moch Muksin dan objek tanah tersebut masih dikuasai

Nyonya Siti Sutidjah dan tidak ada penyerahan (levering) kepada Moch Muksin, bahkan Nyonya Siti Sutidjah telah membangun rumah hingga selesai.

Bahwa dengan demikian jual beli ini bertentangan dengan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata, dikarenakan tidak terpenuhi unsur-unsurnya yaitu penyerahan benda dan pembayaran harga, dan selain itu bertentangan dengan sifat jual beli tunai atau kontan dan riil. Tunai atau contant artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas), dan riil artinya kehendak dan ucapan harus diikuti perbuatan yang nyata menunjukkan jual beli, misalnya dengan diterimanya uang oleh Siti Sutidjah saat dihadapan PPAT Nini Juhara.

PPAT Nini Juhara dalam kasus ini tidak mengindahkan kehendak pihak penjual, karena telah membuat akta jual beli dengan tidak memperhatikan harus terpenuhinya unsur penyerahan benda dan pembayaran harga dan juga bertentangan dengan sifat jual beli tunai atau kontan dan riil. Uang pembayaran yang seharusnya diterima oleh Nyonya Siti Sutidjah dari pihak pembeli Moch Muksin tidak pernah diberikan secara tunai di hadapan PPAT, tetapi akta jual beli telah dibuat, sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak penjual pada saat diketahui cek pembayaran yang diberikan oleh Moch Muksin adalah ternyata cek palsu.

Jual beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual beli tanah menurut Hukum Adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan bangsam dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan

peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Terang dan Tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.⁹ Dilakukan pembayaran secara bersamaan dalam artian dapat diberikan bukti berupa transfer bank atas pembayaran yang telah dilakukan.

Kasus ini juga bertentangan dengan klausula dalam akta jual beli yaitu “pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”. Selanjutnya, Perbuatan Moch Muksin yang berujung pada pemberian cek yang ternyata adalah cek palsu dan tidak dapat dicairkan oleh Nyonya Siti Sutidjah adalah merupakan kesepakatan yang tidak sah (karena mengandung bentuk penipuan) dan sebab tidak halal. Maka dari apa yang telah dijabarkan di atas penulis mengambil judul

“PERAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 43/PDT.G/2013/PN.BTL).”

1.1 Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur jual beli tanah menurut peraturan dan perundangan yang berlaku di Indonesia?

⁹ Si Pokrol, “Pertanahan dan Perumahan (SENGKETA TANAH)”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c17025/sengketa-tanah/#:~:text=Jual%2Dbeli%20tanah%20di%20Indonesia,dilakukan%20secara%20terang%20dan%20tunai.&text=Bukti%20telah%20dilakukannya%20perbuatan%20hukum,bentuk%20Akta%20Jual%20Beli%20PPAT.,pada tanggal 8 Oktober 2020 pukul 20.12>

2. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang telah dibuat dan tidak memenuhi unsur terang dan tunai, sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum yang merugikan dalam kasus Putusan Nomor 53/Pdt.G/2013/PN.Btl?

1.2 Tujuan Penelitian:

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur jual beli tanah menurut peraturan dan perundangan yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana peran dan tanggungjawab PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang telah dibuat dan tidak memenuhi unsur terang dan tunai, sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum yang merugikan dalam kasus Putusan Nomor 53/Pdt.G/2013/PN.Btl

1.3 Manfaat Penelitian :

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam lingkup lembaga Notaris dan juga diharapkan akan bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi piha-pihak yang tertarik dengan masalah yang penulis tulis.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pembaca dan memberikan informasi kepada masyarakat tentang tata cara melakukan proses AJB dengan PPAT dengan baik dan benar, dan memenuhi unsur-unsur yang

ada, serta seharmonis dengan peraturan dan perundangan yang berlaku, agar tidak terjadi kasus serupa di kemudian hari.

1.4 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari lima bab yang memiliki keterkaitan satu dengan yang lain. Sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Penelitian, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka, dalam bab ini menjadi acuan dari bahan-bahan pustaka dimana diuraikan tentang tinjauan umum yang dijadikan sebagai landasan teori dengan garis besar penelitian dalam Bab I, mengenai tinjauan umum tentang suatu perjanjian yang dibatalkan karena terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat.

BAB III : Metode penelitian, dalam bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang menjelaskan tentang metode pendekatan, teknik pengumpulan data, dan jenis penelitian.

BAB IV : Hasil penelitian dan pembahasan, berisikan tentang pembahasan tentang pembatalan akta jual beli dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum dan bagaimana cara menyelesaikan sengketa tersebut.

BAB V : Penutup, dalam bab ini terdiri dari kesimpulan yang berkaitan

dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disertai dengan saran-saran yang memiliki daya guna bagi pihak-pihak yang ingin membuat akta dengan mengetahui bagaimana agar tidak ada lagi perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam suatu akta jual beli dan lebih cermat dalam bertransaksi jual beli menurut hukum yang ada agar berjalan dengan baik dan benar

