

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia sebagai perorangan atau individu tidak lepas dari kebutuhannya dari individu lainnya. Kecenderungan manusia untuk berkumpul dengan individu lainnya yang membentuk kelompok manusia yang hidup bersama, kecenderungan ini yang membuat manusia sebagai makhluk sosial.¹ Dengan demikian manusia membutuhkan hukum untuk mengatur kebutuhannya dalam menjalankan hidup bermasyarakat yang membentuk suatu perikatan. Hubungan hukum keperdataan lahir berdasarkan perikatan dimana antara dua orang atau dua pihak saling mengikatkan diri, hal yang mengikat antara kedua belah pihak tersebut adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan berupa keadaan, dan peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.² Dimana satu pihak berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.³

Tanah merupakan kebutuhan dasar masyarakat dimana masyarakat Indonesia berhak atas pemanfaatannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan

¹ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit,2000), hal 12

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 229

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:PT Intermedia, 2010), hal.1

alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Ketentuan mengenai pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian adanya pendaftaran tanah juga menjamin kepastian hukum bagi masyarakat agar kepentingannya tidak terganggu satu dan yang lainnya.

Hak perseorangan atas tanah merupakan hak privat dimana pemegang hak atas tanah berhak untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari tanah itu termasuk memindah-tangankan hak tersebut. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA, untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997), dimana dalam Pasal 27 menyebutkan bahwa untuk mengalihkan hak atas tanah melalui perbuatan jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hubungan hukum keperdataan sangat erat kaitannya dan tidak dapat dilepaskan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer). Menurut Pasal 1233 KUHPer, perikatan lahir dari 2 (dua) sumber yaitu lahir karena undang-undang dan lahir karena persetujuan atau

perjanjian. Salah satu perikatan yang diatur dalam KUHPer dalam bentuk jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPer, jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk meyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan

Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 PP 24/1997, hak atas tanah dapat beralih melalui banyak cara salah satunya melalui jual beli dan pewarisan.

Sebagai salah satu bukti terkuat dalam hukum perdata, bukti tertulis dibutuhkan untuk menerangkan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta dibawah tangan dan akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPer ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan pejabat yang berwenang membuat akta autentik.

Pengaturan mengenai PPAT di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP 24/2016) Tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP 37/1998) Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT disebut Akta PPAT dimana Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kewenangan PPAT untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dituangkan dalam akta PPAT. Perbuatan hukum mengenai pertanahan yang menjadi kewenangan PPAT tercantum dalam Pasal 2 PP 37/1998, salah satunya pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli. Perbuatan hukum jual beli dituangkan dalam akta jual beli dimana akta jual beli merupakan bukti yang sah secara hukum sebagai bukti seorang telah membeli tanah dan/atau bangunan dari pihak penjual secara lunas. Asas jual beli adalah terang, tunai dan riil.⁴ Terang artinya jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, tunai artinya peralihan haknya dilakukan seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli ke penjual.

Selain melalui jual beli, peralihan hak atas tanah lainnya dapat dilakukan melalui pewarisan. Pewarisan terjadi pada saat kematian berdasarkan Pasal 830 KUHPer, maka pengalihan hak atas tanah yang terjadi akibat pewarisan dituangkan dalam Akta Pembagian Harta Warisan (selanjutnya disebut APHW) atau Akta Pembagian Hak Bersama

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hal 207

(selanjutnya disebut APHB). APHW dan APHB pada hakikatnya merupakan suatu akta yang dibuat oleh pejabat berwenang untuk membuktikan kesepakatan antara para ahli waris atau pemegang hak bersama untuk membagi hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 1870 KUHPer, akta otentik memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan diakui kebenarannya di mata hukum sehingga dalam membuat akta otentik PPAT harus benar-benar teliti dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas, PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.

Dalam pembuatan akta jual beli harta warisan oleh PPAT membutuhkan persetujuan dari para ahli waris karena berdasarkan Pasal 833 KUHPerduta ahli waris memegang hak penuh atas harta warisan. Harta warisan dalam hal ini termasuk segala harta benda dan semua utang-piutang si meninggal. Untuk menjual harta warisan tersebut haruslah memperhatikan Pasal 1320 KUHPerduta sebagai dasar syarat sah perjanjian. Pembuatan akta jual beli di PPAT tidak menyertakan persetujuan dari para ahli waris sebagaimana dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 1/PDT.G/2018/PN SMG yang berarti perbuatan jual beli ini melanggar syarat subjektif para ahli waris. Hal ini yang menjadi urgensi dalam melakukan penelitian ini untuk mengetahui sah atau tidaknya akta PPAT jual beli tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negri Semarang No. 1/PDT.G/2018/PN SMG, perkara perdata mengenai perbuatan melawan hukum dimana Octavianus Irwan Kurniadi. SH sebagai Penggugat I, Maria Theresia Dwi Ajuni sebagai Penggugat II, Julius Bambang Kurnia Susanti sebagai Penggugat III, Natalia Kusuma Dewi sebagai Penggugat IV, Lucian Karisma Dewi Susanto sebagai Penggugat V (selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat) melawan Herwanto sebagai Tergugat I, Sri Juni Dharmawati yang merupakan notaris di Semarang sebagai Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sebagai Turut Tergugat. Putusan terkait lainnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 561/PDT/2018/PT SMG dan Putusan Mahkamah Agung No. 481K/ PDT/2020 mengenai satu perkara yang sama.

Para Tergugat merupakan anak-anak sah dari Alm. Tn. Freddy Susanto dan Alm. Ny. Dewi Susanti. Keduanya menikah pada 28 Desember 1967 sebagaimana tercantum dalam Akta Perkawinan Nomor 478/1967. Hal ini berarti keduanya menikah menurut hukum berdasarkan KUHPer yang menganut asas persatuan harta bulat sesuai ketentuan Pasal 119. Selama masa perkawinan memperoleh harta gono-gini berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 42/Plamongansari, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 5 Mei 1981, Nomor: 2217/1981, Kelurahan Plamongansari Kecamatan Perudungan Kota Semarang dengan luas tanah 1980 m² yang terletak di Jalan Sarwo Eddie Wibowo Nomor 55 Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang atas nama Freddy

Susanto (selanjutnya disebut Objek Sengketa). Objek Sengketa diperoleh pada masa perkawinan maka tanah tersebut masuk dalam harta bersama.

Pada tahun 1982, Ny. Dewi Susanti meninggal dunia sehingga Freddy Susanto dan Para Penggugat membuat Akta Keterangan Waris No. 13 tertanggal 7 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Riefki Adian yang pada pokoknya menerangkan setelah dengan meninggalnya Ny Dewi Susanti maka ahli warisnya adalah Freddy Susanto dan Para Penggugat. Setelah itu, Freddy Susanto dan Para Penggugat membuat Akta Perjanjian Pembagian dan Pemisahan Harta Waris Nomor 14 tertanggal 7 Juni 2010, terkait dengan adanya harta warisan berupa tanah Objek Sengketa. Dalam Akta Perjanjian Pembagian dan Pemisahan Harta Waris tersebut juga dijelaskan terkait penjualan harta warisan tersebut harus melalui persetujuan dari Tn. Freddy Susanto dan Para Penggugat sebagai ahli waris Ny. Dewi Susanti. Adapun setelah itu juga Freddy Susanto dan Para Penggugat sepakat untuk membuat Akta Kuasa yang pada pokoknya menyatakan Freddy Susanto memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk menjual Objek Sengketa.

Setelah meninggalnya Ny. Dewi Susanti, Freddy Susanto menikah lagi dengan Ny. Enggawati Sandjoto. Freddy Susanto telah melakukan jual beli Objek Sengketa dengan Tergugat I senilai Rp 1.825.000.000 (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) melalui Akta Jual Beli No. 86/2016 tertanggal 15 Desember 2016 yang dilakukan di Notaris/PPAT Sri Juni Dharmawati. Tergugat II sebagai pejabat umum sudah seharusnya

mengetahui bahwa Objek Sengketa adalah harta gono-gini yang diperoleh pada masa perkawinan Freddy Susanto dan Dewi Susanti namun transaksi tetap dilakukan tanpa persetujuan Para Penggugat. Akibat dari transaksi jual beli tersebut, Tergugat I melakukan tindakan perobohan dan perusakan tempat kerja workshop yang berada di atas tanah Objek Sengketa dan perusakan tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan secara lisan maupun tertulis.

Berdasarkan keterangan yang dikemukakan di Pengadilan oleh Notaris/PPAT Sri Juni Dharmawati bahwa pada saat penandatanganan jual beli tanah tersebut dokumen yang diperiksa sudah sesuai dimana hanya membutuhkan persetujuan dari Ny. Enggawati Sandjoto sebagai isteri sah satu-satunya berdasarkan Akta Perkawinan No. 12/1985. Perkawinan antara Freddy Susanto dan Enggawati Sudjanto terjadi pada tahun 1985 dimana tunduk pada hukum perkawinan sesuai Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan), dimana dalam Bab VII diatur mengenai harta benda dalam perkawinan. Pasal 35 UU Perkawinan menyebutkan bahwa:

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda

yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Mengenai harta bawaan, merupakan hak dari masing-masing suami/isteri sehingga dalam perbuatan hukum yang menyangkut hal tersebut tidak membutuhkan persetujuan dari masing-masing suami/isteri

Syarat sah perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana ada 4 syarat yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, ada pokok yang diperjanjikan dan suatu sebab yang tidak terlarang atau sesuai dengan undang-undang. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁵ Akibat tidak terpenuhinya syarat subjektif adalah dapat dimintakan pembatalan sedangkan akibat tidak terpenuhinya syarat objektif adalah batal demi hukum.⁶

Dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Semarang menyatakan batal menurut hukum akta jual beli no 82/2016 yang dibuat dihadapan PPAT Sri Juni Dharmawati serta menyatakan segala akta jual beli dan akta lainnya terkait jual beli bangunan dan tanah Sertifikat Hak Milik 42/Plamongsari juga dinyatakan batal menurut hukum.

Dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang menyatakan sah dan berharga akta jual beli Nomor 82/2016 yang dibuat dihadapan PPAT Sri Juni Dharmawati dan akta perjanjian pengosongan

⁵ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 17

⁶ *Ibid*, hal. 22

nomor 1 tertanggal 15 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Wiwik Kristiana. Pengajuan kasasi oleh Pemohon Kasasi ditolak dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Adanya ketidaksinambungan hukum antara *das sollen* dan *das sein*.

Dalam membuat perjanjian harus berdasarkan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHP, bila adanya syarat subjektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. PPAT harus teliti dalam membuat akta karena merupakan alat bukti yang sempurna, namun akta tersebut dapat dibatalkan jika isi dari akta tersebut tidak memberikan kepastian hukum. Pada Putusan Mahkamah Agung 481K/PDT/2020 tetap sah dan berlaku akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Juni Dharmawati padahal subjek hukum dalam perjanjian akta jual beli tidak cakap, dan hakim tidak membatalkan akta tersebut dengan asumsi para ahli waris telah menerima transfer uang transaksi jual beli dari Freddy Susanto sebagai bentuk persetujuan para ahli waris.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, peneliti tertarik untuk meneliti kasus yang telah diuraikan dengan judul “Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Cacat Hukum Akibat Kelalaian PPAT”.

Sebagaimana yang telah diuraikan adanya ketidaksinambungan hukum yang berlaku dengan peristiwa yang terjadi secara nyata, oleh karena itu penelitian mengenai pertanggungjawaban terhadap akta yang cacat hukum akibat kelalaian pejabat umum harus dilaksanakan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT?
2. Bagaimana *ratio decidendi* (pertimbangan hukum majelis hakim) Putusan Nomor 1/PDT.G/2018/PN SMG jo. Putusan Nomor 561/PDT.G/2018/PT SMG jo Putusan Nomor 481K/ PDT/2020 terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban PPAT yang aktanya cacat hukum di Indonesia
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak batalnya akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 1/PDT.G/2018/PN.SMG jo. Putusan Nomor 561/PDT.G/2018/PT.SMG jo Putusan Nomor 481K/PDT/2020

1.4 Manfaat Penelitian

Tidak ada Penelitian yang tidak bernilai, namun akan jauh bernilai ketika penelitian tersebut memberikan manfaat bagi berbagai pihak. Sebagai penulis, manfaat dibuatnya penulisan hukum ini selain guna memenuhi syarat kelulusan sarjana hukum, penulis juga mendapatkan manfaat yaitu jauh lebih memahami mengenai pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT, sebab dengan terjun langsung untuk melakukan penelitian membuat penulis tidak akan melupakan ilmu yang telah diteliti. Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis :

- a. Teruntuk Pembaca dari kalangan mahasiswa maupun masyarakat lainnya, penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan informasi dalam mengkaji tentang pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT.
- b. Bagi pejabat yang membantu menyelesaikan masalah keperdataan sebagai salah satu dasar penelitian ini, menjadi nilai positif tersendiri dikarenakan pembaca mengerti dan memahami bahwa pejabat yang berwenang sudah melaksanakan tugasnya dengan taat hukum dengan dibuktikan melalui analisis masalah terkait.

2. Manfaat Teoritis :

- a. Berbagi ilmu walau tidak seberapa, khususnya ilmu dibidang keperdataan khususnya bila ditinjau dari segi pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT.
- b. Sebagai pengingat kembali untuk disiplin hukum, terlebih hukum keperdataan yang menjadi dasar dari penulisan hukum ini.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini mengemukakan tentang latar belakang permasalahan mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli yang cacat karena kelalaian. Beranjak dari latar belakang, terdapat rumusan masalah yang bertujuan untuk mengetahui implementasi pengaturan mengenai pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT dan menganalisis *ratio decidendi* putusan Nomor 1/PDT.G/2018/PN.SMG jo. Putusan Nomor 561/PDT.G/2018/PT.SMG jo Putusan Nomor 481K/PDT/2020 serta kebijakan hukum yang dapat dipakai untuk mengatasi permasalahan yang akan diteliti dan menjadi pedoman agar tidak keluar dari maksud penelitian yang dipilih. Dalam bab ini terdapat dua rumusan masalah yakni bagaimana pertanggungjawaban hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT dan bagaimana *ratio decidendi* Putusan Nomor 1/PDT.G/2018/PN SMG jo. Putusan Nomor

561/PDT.G/2018/PT SMG jo Putusan Nomor 481K/ PDT/2020 terhadap akta jual beli yang cacat hukum akibat kelalaian PPAT?

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan membahas mengenai kerangka teori yang akan menjadi landasan utama untuk mengerti tinjauan umum mengenai teori perjanjian, teori pertanggungjawaban, teori kewenangan, konsep harta benda dalam perkawinan, konsep harta warisan, konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB III Metode Penelitian

Dalam hal ini metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian dengan memaparkan jenis penelitian, jenis data, teknik analisa data, dan pendekatan penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian & Analisis

Dalam bab ini akan menguraikan hasil penelitian yang dianalisis dengan fokus pada rumusan masalah.

BAB V Penutup

Menyampaikan kesimpulan dan saran atas penelitian

