Doktrina: Journal of Law

Available online <http://ojs.uma.ac.id/index.php/doktrina>

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Kelalaian yang Dilakukan oleh PPAT dalam Jual Beli Tanah Warisan

Legal Protection Against Buyers for Negligence Made by PPAT in the Sale and Purchase of Inherited Land

Delia Mariyanti*, Saidin, Zaidar*****

Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Indonesia

*Corresponding Email: deliamariyanti95@gmail.com, ok_saidin@yahoo.com, zaidarperwira@gmail.com

Diterima: Juli 2021; Disetujui: Oktober 2021; Dipublish: Oktober 2021

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dituntut untuk bekerja secara teliti, seksama dan bertanggung jawab karena akta PPAT digunakan sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah. Apabila seorang PPAT lalai dalam membuat akta maka dapat mengakibatkan kerugian bagi orang lain. Hal ini sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung No. 156K/Pdt/2020, dimana PPAT telah lalai dalam pembuatan akta dimana mengakibatkan pembeli mengalami kerugian karena hilangnya uang pembayaran dan tanah yang telah dibelinya. Padahal pembeli telah melakukan jual beli secara terang di hadapan PPAT yang mana seharusnya akta PPAT dapat memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menganalisis dan menjawab permasalahan mengenai bagaimana pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap akta jual beli tanah warisan yang dibuat di hadapannya yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung, bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas kelalaian yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah warisan yang belum dibagi dan apakah putusan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156K/Pdt/2020 telah mengakomodir perlindungan kepada pihak pembeli.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli, Kelalaian, Jual Beli Tanah Warisan

Abstract

Land Deed Making Officials (henceforth referred to as PPAT) is the public official who is authorized to make authentic deeds concerning certain legal action regarding land or property rights over flat units. PPAT is demanded to work carefully, thoroughly and responsibly because the PPAT deed is used as evidence for the transfer of land rights. When PPAT is negligent in making the deed then it may result in loss for others. As in the Supreme Court verdict No.156K/Pdt/2020, where PPAT has been negligent in making the deed and resulted loss experienced by the buyer due to the loss payment and the land he had purchased. Even though the buyer has made sale and purchase clearly before the PPAT, that PPAT deed should be able to provide legal certainty. Therefore, this research is trying to analyze and answer the problems on to what extend is the legal accountability of PPAT when the sale and purchase deed of inherited land that made before him is cancelled by the Supreme Court, to what extend is the legal protection for buyer against the negligence committed by PPAT in making the sale and purchase deed of inherited land that has not been divided and whether judge's decision in the Supreme Court verdict No.156K/Pdt/2020 has accommodated protection for the buyer.

Keywords: Legal Protection to Buyer, Negligence, Sale and Purchase of Inherited Land.

How to Cite: Mariyanti. D, Saidin, Zaidar (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Kelalaian Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Jual Beli Tanah Warisan. Doktrina: Journal of Law. 4 (2): 151-158

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia saat ini. "Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik untuk dijadikan tempat tinggal maupun tempat usaha/bisnis dan mengakibatkan nilai tanah secara ekonomi meningkat pula dengan sangat pesat dari waktu ke waktu"(Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2008). Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan karena tanah berfungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Tanah dapat diperoleh melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat ataupun melalui warisan.

Dalam melaksanakan pengalihan hak atas kepemilikan atas tanah, maka pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang bersertipikat harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sebagai pejabat publik dimana Negara memberikan wewenang kepadanya untuk mencatat mengenai terjadinya suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam suatu akta yang melibatkan secara langsung kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya. Yang kemudian oleh PPAT menuangkan janji yang telah dibuat yaitu

kesepakatan antara para pihak di dalam suatu akta, kesepakatan tersebut merupakan kehendak tulus oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut (Putrid, 2011).

Dalam penelitian ini yang menjadi permasalahan sebagai tujuan penelitian adalah pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap akta jual beli tanah warisan yang dibuat dihadapannya yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi dan putusan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156K/Pdt/2020 telah mengakomodir perlindungan kepada pihak pembeli.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normati. Sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analisis yaitu analisis yang dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010). Sumber data yang dipergunakan

pada penelitian ini adalah data sekunder yang didukung dengan data primer yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli atas kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah warisan. . Adapun data primer tersebut diperoleh dari hasil wawancara (interview) adalah sekumpulan pertanyaan (tersusun atau bebas) yang diajukan dalam situasi atau keadaan tatap muka atau langsung berhadapan dan catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan. (J. Supranto, 1997).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (Subekti, 1998) Karena jual beli adalah merupakan perjanjian, maka dalam hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1320 KUHPdata, syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya; 2)

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal.

Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah PPAT. Dalam proses peralihan hak atas tanah oleh PPAT akan dibuat Akta jual beli yakni “surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa jual beli, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan jual beli yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian” (Sudikno Mertokusumo, 2009) yang harus dibuat oleh PPAT sesuai dengan wilayah kerjanya dan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi – sembunyi). Dengan pembuatan akta di hadapan PPAT maka dapat dijadikan sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tersebut yang

juga disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi akta.

Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Warisan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tertera bahwa PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu bahwa PPAT sebagai “pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta

sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi: (Surachman, 2010) 1) Jual Beli; 2) Tukar Menukar; 3) Hibah; 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); 5) Pembagian hak bersama; 6) Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; 7) Pemberian Hak Tanggungan; 8) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT berwenang untuk “membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.” Sehingga tugas dan wewenang PPAT adalah membuat akta autentik peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang digunakan sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak dan dasar untuk pendaftaran perubahan data tanah di Kepala Kantor Pertanahan dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan

pembuktian yang sempurna. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu tanggal, para pihak, tanda tangan dan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Warisan Yang Dibuat Dihadapannya

Dalam kasus putusan Mahkamah Agung nomor 156K/Pdt/2020 diketahui bahwa PPAT telah lalai dalam menjalankan jabatannya dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah tidak memeriksa objek jual beli tersebut, apakah tanah tersebut merupakan harta warisan ataupun merupakan harta bersama. PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan setiap peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seharusnya bekerja secara teliti dan seksama dalam pembuatan akta jual beli agar tidak merugikan pihak lain. Apabila PPAT melakukan kesalahan dan kelalaian yang mengakibatkan kerugian pada orang lain maka PPAT dapat dimintakan

pertanggungjawaban. Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah warisan yang dibuat oleh PPAT David Mulianta Barus, PPAT seharusnya memeriksa dan memastikan kelengkapan persyaratan formil dan materil dalam pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut dimana salah satu syaratnya adalah seluruh ahli waris harus setuju dan menandatangani akta jual beli tanah warisan tersebut.

Akan tetapi, apabila suatu tanah warisan di perjualbelikan dihadapan PPAT tanpa disetujui dan ditandatangani oleh seluruh ahli waris maka syarat dalam pembuatan akta jual beli tanah warisan tidak terpenuhi yang berarti PPAT telah lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga dalam hal ini PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban yakni tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara administratif. Selain bertanggung jawab secara perdata dan secara administratif, PPAT yang lalai dalam melakukan kewajibannya dan telah melanggar kode etik akan di kenakan sanksi – sanksi yang dapat berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara), onzetting (pemecatan) dan pemberhentian secara tidak hormat sebagaimana diatur dalam pasal 6 ayat 1 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 112/KEP-4.1/IV/Pertanahan Nasional dimana penjatuhan sanksi oleh pembina PPAT terhadap anggota PPAT disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas yang dilakukan oleh PPAT tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Kelalaian Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut (Wirjono Prodjodikoro, 2006). Bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif (pencegahan) dan perlindungan hukum yang bersifat represif (penyelesaian). Perlindungan hukum preventif yaitu “perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa (Philipus M. Hadjon, 1987).

Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan dengan catatan bahwa pihak yang merasa dirugikan tersebut dalam melakukan jual beli merupakan pembeli

yang beritikad baik. Itikad baik merupakan dasar yang sangat penting dalam melaksanakan perjanjian. Itikad baik terbagi atas 2 (dua) yakni itikad baik dalam arti subyektif dan itikad baik dalam arti obyektif. Itikad baik dalam arti subyektif disebut kejujuran atau bersih” sedangkan dalam arti objektif bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak (Ridwan Khairandy, 2004).

Seorang pembeli yang beritikad baik adalah “orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang dibelinya tersebut. Ia sama sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Itu mengapa ia disebut sebagai seorang pembeli yang jujur.” Jika kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut (Wirjono Prodjodikoro, 2006).

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik menurut KUHPerdara karena terbukti mengandung unsur kekhilafan dan penipuan juga diatur dalam Pasal 1246,1267,1491,1492 KUHPerdara. Perlindungan hukum terhadap pembeli juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yakni pada yurisprudensi : a) Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yakni: Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah; b) Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, yakni: Pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi; c) Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, yakni: Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dan sebagian ahli waris), sedang Para Penggugat asal I dan Tergugat asal II); d) Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yakni: Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka hasil penelitian bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga apabila suatu tanah warisan di perjualbelikan dihadapan PPAT tanpa disetujui dan ditandatangani oleh seluruh ahli waris sehingga di batalkan oleh Mahkamah Agung maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban yakni tanggung jawab secara perdata berupa ganti rugi dan tanggung jawab secara administratif berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif. Perlindungan hukum terhadap pembeli diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156K/Pdt/2020, Hakim lebih mempertimbangkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak ahli waris yang terlanggar yang mana seharusnya pembeli yang beritikad baik juga harus dilindungi. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik atas kelalaian yang dilakukan PPAT dalam jual beli tanah warisan yang belum di bagi adalah

pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut dan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1246, 1267, 1471 dan 1492 KUHPdata, pembeli beritikad baik berhak atas ganti kerugian yang dengan bunga dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya dari objek tersebut apabila dibataalkannya perjanjian jual beli tanah tersebut. Perlindungan hukum diberikan kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156K/Pdt/2020, terdapat 2 (dua) pihak yang merasa dirugikan yakni para ahli waris dan pembeli. Putusan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 156K/Pdt/2020 telah memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para ahli waris yang haknya terlanggar akan tetapi, belum mengakomodir perlindungan kepada pihak pembeli karena putusan Mahkamah Agung telah membatalkan akta jual beli tanpa adanya penggantian kerugian yang seharusnya diterima oleh pembeli dari penjual dan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Hadjon, M.P. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pascasarjana UI.
- Putrid. (2011). *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, Jakarta: Softmedia.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, W. (2006). *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur..
- Soerjono, S., dan Sri Mamudji (2010). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Supranto, J.. (1997). *Metode Riset*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti. (1998). *Hukum Perjanjian*, Bandung: Intermasa.
- Surachman. (2010). *Kewenangan PPAT Dalam Bidang Pertanahan*, Bandung: Mitra Aditya Bakti.
- Yamin Muhammad, L., dan Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.