



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH YANG DIDUGA DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM (Studi Putusan Pengadilan Palembang No. 214 k/Pdt/2021)

Ashanti Nurshafira¹, Mohamad Fajri Mekka Putra²
^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
ashajoesoef1212@gmail.com¹, mohfajrimekka@gmail.com

Naskah diterima: 30 April 2022; revisi: 30 Mei 2022; disetujui: 20 Juni 2022



Abstract

This research discusses the benchmarks in determining the establishment of the deed of sale and purchase of land which is considered to be determined whether it is against the law or not and the legal force of the certificate as the evidence, based on the decision of the District Court Number 214 k/Pdt/2021. The case was occurred in Palembang, specifically in the Palembang District Court. The types and sources of the data that will be used in writing this research are divided into two, namely primary data and secondary data. In writing this research, there are two data collection techniques used which is library research and field research. The data obtained both primary and secondary data were analyzed using quantitative techniques and then presented descriptively. The credibility of the deed is questionable because the Land Deed Making Officer as a General Officer (hereinafter referred to as "PPAT") is suspected of helping one party to gain profit and making a deed which is not in accordance with the existing facts. This causes the deed to be deemed to have been made against the law as regulated in Article 1365 of the Civil Code. Acts against the law in PPAT are essentially carried out if the making of the deed is contrary to legal norms and authorities, obligations and prohibitions in making the deed. This violation also results in losses suffered by one of the parties. For this reason, it is necessary to analyze how the benchmark for making a deed by PPAT can be made against the law and how the strength of certificate evidence is in the eyes of the law in a dispute.

Keywords: PPAT, the deed of sales, certificate

* Alamat korespondensi:
Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
E-mail: Ashajoesoef1212@gmail.com

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah digunakan sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya sebagai sumber kehidupan bagi manusia, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah adalah unsur wilayah dalam kedaulatan negara.¹ Selain itu tanah juga merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan bagi kehidupan manusia, karena Sebagian besar aktifitas manusia berada di atas tanah termasuk bertempat tinggal. Tanah sebagai unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun Bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai objek keperluan jual beli dan sewa menyewa.²

Ketentuan mengenai Hak Milik atas tanah disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Secara spesifik, Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Salah satu ciri Hak Milik adalah dapat beralih dan dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain. Ketentuan ini dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pihak lain yang menerima Hak Milik dikarenakan peralihan harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Peralihan Hak Milik lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Ketentuan tentang jual beli Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yaitu: "*Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.*" Memiliki keahlian dalam bidang hukum khususnya bidang kenotariatan bukan satu-satunya yang harus dimiliki oleh Notaris. Etika serta tanggung jawab dalam bertugas juga harus diberi *highlight* bagi seorang Notaris. Etika adalah refleksi kritis, metodis, dan sistematis tentang tingkah laku manusia sejauh berkaitan dengan norma-norma atau tentang tingkah laku manusia dari sudut pandang baik dan buruk.³ Oleh sebab itu, Notaris harus selalu menjunjung Kode Etik Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris. Selain itu juga harus selalu dipantau dan diawasi agar Notaris tetap menjalankan profesinya dengan baik. Lembaga yang dimaksud memiliki kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan tersebut ialah Majelis Pengawas Notaris. Tujuan utama dari pembinaan dan pengawasan terhadap notaris tersebut adalah untuk mencegah timbulnya masalah dari akta yang dibuat oleh dan dihadapannya.⁴

Perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang teramat penting di dalam kehidupan karena PPAT diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas dan akta-akta lainnya di

¹ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm 243

² Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 1

³ E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*, (Jakarta: PT Stora Grafika, Jakarta, 2001), hlm 11.

⁴ A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?* (CT Putra Media Nusantara: Surabaya, 2010), hlm. 91.

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

Indonesia. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau menjaminkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁶

Untuk menjadi Notaris dan PPAT memiliki persyaratan yang berbeda, untuk menjadi seorang Notaris maka diharuskan untuk memenuhi beberapa syarat yang terdapat didalam Pasal 3 UUNJ, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan kantor notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan
8. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih. Sedangkan syarat untuk menjadi PPAT diatur pada Peraturan Pemerintah Peraturan.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 6. Adapun syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan; dan;
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") yang menjelaskan bahwa Undang-Undang telah menetapkan akta autentik harus dibuat dihadapan Notaris yang berwenang berdasarkan tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik sendiri disebut juga sebagai alat bukti yang bersifat sempurna. Arti dari sempurna yaitu akta autentik dianggap bukti yang dipercayai

⁶ Effendi Peranginangin. (2007). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali Press, 2007. hal 436.

oleh Hakim jika dibawa ke Pengadilan, tetapi kesempurnaannya dapat digugurkan apabila pihak lawan dapat membuktikan adanya ketidakbenaran dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik oleh Notaris ini ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya konflik di masyarakat.⁷

Dalam kasus ini, dapat dilihat bahwa adanya gugatan perihal jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal ini selaku pembeli yang dimana dianggap memberikan kerugian terhadap Para Penggugat. Gugatan ini didasari oleh adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dianggap dibuat secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat.

Pelanggaran Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebabkan oleh ke tidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.

Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata yang mengatur sebagai berikut:

"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, maka dapat dilihat mencakup beberapa unsur, yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan melawan hukum
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Istilah "melanggar" menurut MA Moegni Djojodirdjo hanya mencerminkan sifat aktifnya saja sedangkan sifat pasifnya diabaikan. Pada istilah "melawan" itu sudah termasuk pengertian perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif.

Seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain atau dengan lain perkataan bersikap pasif saja, bahkan enggan melakukan kerugian pada orang lain, maka telah "melawan" tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif daripada istilah melawan.

Dari Putusan *Hoge Raad Nederlands* sebelum tahun 1919 diketahui merumuskan:

"Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri."

Dalam rumusan ini, perlu dipertimbangkan hanya hak dan kewajiban hukum berdasarkan pada undang-undang. Jadi perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan undang-undang. Dengan demikian melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*).⁸

⁷ Satjipto Rahardjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendekatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 37.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 261

Maka dari hal ini terdapat unsur kerugian akibat dari kelalaian seseorang meskipun kelalaian tersebut merupakan perbuatan dibuat secara tidak sengaja. Dari ketentuan tersebut bisa dilihat pula bahwa adanya kesalahan, kerugian yang timbul dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Maka, ketentuan ini hanya mengatur tentang syarat yang harus dipenuhi bilamana seseorang menderita kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum oleh orang lain yang hendak mengajukan tuntutan ganti kerugian di hadapan Pengadilan Negeri. Jadi hal ini tidak mengatur *onrechtmatige daad* tetapi syarat-syarat untuk menentukan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta tersebut adalah akta autentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Sebagai Pejabat Umum Publik, PPAT hendaknya taat pada hukum, sumpah jabatan, serta kode etik. PPAT dalam menjalankan profesinya harus memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional khususnya di bidang hukum. Kelalaian walau hanya sedikit dapat menimbulkan permasalahan hukum yang pelik.

PPAT itu sendiri merupakan penugasan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT untuk menyampaikan secara tertib semua akta-akta tanah kepada kantor pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta."

Pelanggaran Jabatan PPAT yang disebabkan oleh ke tidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.

Mulanya, para pihak Penggugat I dan Penggugat II yang dimana mengajukan bahwa merekalah ahli waris pengganti yang merupakan ahli waris sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 324 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 2109. Penggugat I dan Penggugat II merupakan ahli waris yang sah dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II merupakan anak-anak dari adik kandung pemilik tanah tersebut yang dimana pemilik tanah tersebut tidak memiliki keturunan.

Dikarenakan tidak memiliki keturunan, pemilik tanah sebelumnya mengangkat anak. Sewaktu pemilik tanah dan istri meninggal dunia, tanah dan bangunan tersebut diatas ditempati oleh anak angkatnya dan dikarenakan tanah dan bangunan belum memiliki sertifikat, pada tahun 2000 dibuatlah sertifikat dan diatas namakan anak angkat tersebut untuk memudahkan administrasi saja dan tidak ada maksud untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut. Maka dari itu, perlu diperhatikan karena sertifikat atas tanah tersebut secara hukum sah merupakan atas nama HAM.

Untuk itu, Para Penggugat menganggap bahwa Notaris T selaku PPAT wilayah Kota Palembang selaku Turut Tergugat I membantu LZ selaku Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang dimana seolah-olah terjadinya jual beli antara Ny. HAM yang dimana pada saat itu HAM sudah tidak bisa berjalan lagi dan hanya berbaring di tempat tidur. Disinilah Perbuatan Melawan Hukumnya dianggap telah terjadi.

Perlu diketahui bahwa kondisi HAM yang tidak dapat bangkit dari tempat tidur karena penyakit yang dialaminya. Namun HAM selaku penjual masih dalam keadaan waras dan dapat memutuskan kehendaknya sendiri, dan kedatangan Notaris T selaku pejabat yang

berwenang untuk melakukan transaksi atas tanah dan bangunan antara kedua belah pihak dihadirkan dengan kesepakatan dan permintaan HAM selaku penjual dan LH selaku pembeli.

Para penggugat menganggap bahwa perbuatan Para Tergugat menyebabkan kerugian berupa kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah). Dan kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah).

METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian dilakukan di Palembang khususnya di Instansi Pengadilan Negeri Palembang. Penulis memilih lokasi penelitian dengan pertimbangan bahwa lokasi penelitian relevan dengan masalah yang akan diteliti. Adapun jenis dan sumber data yang akan dipergunakan dalam penulisan penelitian ini terbagi atas dua yaitu: 1. Jenis Data Primer, Data primer adalah data yang berasal dari peraturan perundang-undangan, tulisan atau makalah-makalah, buku-buku, dan dokumen atau arsip serta bahan lain yang berhubungan dan menunjang dalam penulisan penelitian ini. 2. Jenis Data Sekunder, Data sekunder adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap hakim yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Dalam penulisan penelitian ini, terdapat dua teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu:

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Sasaran penelitian kepustakaan ini terutama untuk mencari landasan teori dari objek kajian dengan cara:

- a. Mempelajari buku-buku yang berhubungan baik langsung dengan objek dan materi penulisan penelitian ini.
- b. Mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penulisan penelitian ini.
- c. Mempelajari suatu putusan, karena penulis akan membahas penelitian ini dalam satu putusan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 214 k/Pdt/2021

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Dalam penelitian ini penulis ke lapangan dan melakukan wawancara secara langsung pada pihak-pihak tertentu, sehubungan dengan permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini.

Data yang diperoleh baik secara data primer maupun data sekunder dianalisis dengan teknik kuantitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tolak ukur dalam menentukan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT yang diduga dibuat secara melawan hukum

Kebenaran lahiriah (*Uitwendige Bewijsrucht*), merupakan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUH Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan.

Kebenaran Formal (*Formele Bewijskracht*), dengan kebenaran formal, akta autentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam akta, selain dari kebenaran berdasarkan apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta tersebut, dan berdasarkan dengan apa yang dilakukan dan disaksikan dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat,

didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh PPAT sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

Kebenaran Material (*Materiele Bewijskracht*), sepanjang yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian material dari suatu akta autentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari PPAT yang dicantumkan dalam akta dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Kekuatan pembuktian ini dimaksud pada Pasal 1870, 1871, dan 1975 KUH Perdata antara para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak, akta tersebut memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalamnya. Dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan didalamnya sebagai suatu pemberitahuan belaka dan tidak memiliki hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta tersebut.

Sebagaimana dapat dilihat dari alur kasus yang telah dibahas sebelumnya, dapat dilihat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang di gugat oleh Para Penggugat yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang diantaranya:

1) Adanya perbuatan melawan hukum

HAM selaku penjual merupakan pemilik sah dari sertifikat hak milik atas tanah bangunan yang menjadi objek sengketa pada putusan. Untuk itu, HAM memiliki hak untuk menjual tanah dan bangunan tersebut ke pihak manapun. Selain itu, walaupun kondisi HAM pada saat itu dalam keadaan tidak dapat bangkit dari tempat tidur karena penyakit yang dialaminya, namun HAM dalam keadaan waras dan dapat memutuskan keputusannya sendiri tanpa paksaan apapun tanpa adanya bujuk rayu, janji-janji, atau pun tekanan. Maka dari itu, tuntutan Penggugat tidak dapat memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana di tuntutan dalam putusan.

2) Adanya kesalahan

Dalam hal ini LH selaku Tergugat I/Pembeli tidak melakukan paksaan. LH pun telah melunasi harga sebagaimana disepakati kepada penjual sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam pembuatan akta jual beli, Notaris T selaku PPAT tidak melakukan kesalahan. Hal ini dikarenakan pembuatan akta dibuat mengacu pada alat bukti yang sah yaitu Sertifikat Hak Milik yang dimana Notaris T sebagai PPAT hanya melakukan kewajibannya sebagai PPAT yaitu membuat akta jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jual beli pun dihadari oleh pembeli, penjual, PPAT dan saksi untuk memastikan penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut.

3) Adanya kerugian yang ditimbulkan

Dalam hal ini, Para Penggugat mengajukan gugatan bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka Para Penggugat mengalami kerugian meliputi kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Dan kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

Namun, berdasarkan fakta yang ada, para Penggugat tidak mengalami kerugian secara konkrit dari transaksi jual beli tanah dan bangunan antara LH selaku tergugat dan HAM. Kerugian Materiil dalam hal ini yang dinyatakan oleh Para Penggugat yaitu sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta) juga tidak dapat dibuktikan kebenarannya sebagaimana tertulis dalam putusan. Maka dari itu, gugatan para Penggugat atas kerugian tidak dapat memenuhi aspek syarat perbuatan melawan hukum "adanya kerugian yang ditimbulkan" dalam kasus ini.

4) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian

Unsur ini menitikberatkan kepada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban.⁹ Dalam kasus ini, LH selaku Pembeli/Tergugat tidak dapat diminta pertanggung jawabannya dikarenakan unsur perbuatan melanggar hukum dalam proses jual beli antara penjual dan pembeli tidak terpenuhi. Sebagaimana dijelaskan dalam putusan, dapat dilihat bahwa jual beli pun telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berisikan: "*Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.*" Dalam hal ini dapat dilihat adanya kesepakatan antara HAM selaku penjual dan LH selaku pembeli dalam hal jual beli tanah, dan pembayaran pun telah dilunasi oleh pembeli kepada penjual sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selain itu, sebagaimana telah dielaborasi sebelumnya, unsur-unsur yang terdapat dari Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat. Maka dari itu, dalam Putusan Hakim, gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

Kekuatan pembuktian Sertifikat dalam sengketa hak atas tanah

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.¹⁰ Sertifikat hak atas tanah termasuk kedalam jenis akta otentik, karena dibuat sesuai dengan ketentuan oleh pejabat untuk itu, yaitu Kepala Kantor Pertanahan. Akta otentik itu sendiri merupakan alat bukti yang cukup mengikat dan sempurna.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa: "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*"

Pasal 19 Ayat 2 huruf (c) menjelaskan bahwa: "*Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*"

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 ayat (20) juga menjelaskan bahwa:

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing -masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Selain itu, tujuan diterbitkannya sertifikat ialah sebagai barang bukti yang kuat dan sah dimata hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Untuk itu, dalam hal ini dikarenakan sertifikat tertulis atas nama HAM dapat dipastikan bahwa HAM lah pemegang hak tanah dan bangunan tersebut. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹¹ Keberadaan sertifikat tanah itu sendiri difungsikan sebagai barang bukti yang sah dan kuat dimata hukum (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Dengan maksud menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik dari seseorang atau lebih atau

⁹ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Volume 10-Nomor 2, Agustus 2013, halaman 117

¹⁰ Ilman Hadi, *Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah*, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt501e404f15f5b/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah>, pada tanggal 10 Februari 2022, 13.42 WIB

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah*, Prenada Media, 2019, hlm. 43

badan hukum tersebut. Dalam kasus ini perlu diperhatikan bahwa hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan merupakan hak milik dari HAM yang dimana sertifikat tersebut dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dimana legalitas dari sertifikast tersebut telah dilakukan pengecekan oleh Notaris T kepada Badan Pertanahan Nasional melaksanakan transaksi jual beli. Maka dari itu, gugatan dari Para Penggugat tidak bisa dibuktikan adanya cacat yuridis dalam jual beli atas tanah objek antara HAM selaku penjual dan LH selaku pembeli/Tergugat. Majelis hakim pun menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik LH.

KESIMPULAN

Unsur-unsur dari syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerduta pada kasus pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 214 k/Pdt/2021 tidak dapat dibuktikan, dan para Tergugat tidak dapat dinyatakan bersalah karena proses jual beli dan pembuatan akta jual dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa para Tergugat yaitu LH dan Notaris T sebagai PPAT tidak dapat dinyatakan bersalah dikarenakan kedua belah pihak telah melakukan transaksi jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan transaksi jual beli tersebut dengan HAM selaku penjual, untuk itu, kedua belah pihak tidak dapat diberikan sanksi atas Tindakan transaksi jual beli tersebut, dan gugatan yang dilayangkan oleh Para Penggugat tidak dapat dijatuhkan kepada Para Tergugat.

Notaris T selaku PPAT juga tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pembuatan akta jual beli karena dalam hal ini, Notaris T selaku PPAT telah melakukan perbuatan tidak jujur, atau merugikan salah satu pihak dan pembuatan akta pun dilakukan sesuai dengan fakta-fakta yang ada.

REFERENSI

PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

BUKU

- Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm 243
- Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 1
- E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*, (Jakarta: PT Stora Grafika, Jakarta, 2001), hlm 11.
- A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?* (CT Putra Media Nusantara: Surabaya, 2010), hlm. 91.
- Effendi Peranginangin. (2007). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2007. hal 436.
- Satjipto Rahardjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendekatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 37.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 261
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah*, Prenada Media, 2019, hlm. 43

INTERNET

Ilman Hadi, *Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah*, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt501e404f15f5b/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah>, pda tanggal 10 Februari 2022, 13.42 WIB