

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI LEMBAGA PEMBIAYAAN
ATAS PELAKSANAAN LELANG YANG TELAH DIBATALKAN
OLEH PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN AKTA
JUAL BELI TANAH YANG CACAT YURIDIS
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BOGOR NOMOR
57/PDT.G/2018/PN.BGR)**

Irena Revin, Widodo Suryandono, Tjhong Sendrawan

Abstrak

Salah satu cara paling umum untuk mengalihkan hak atas tanah adalah dengan jual beli. Perjanjian jual beli atas tanah dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk akta autentik. Tesis ini membahas tentang akibat hukum suatu akta jual beli yang cacat yuridis, tanggungjawab dari PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang cacat yuridis, serta perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemegang hak tanggungan yang penetapan lelang eksekusi hak tanggungannya dibatalkan oleh putusan Pengadilan Negeri. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif melalui studi dokumen dengan metode analisis data kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa akta jual beli yang cacat yuridis mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum, bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi, secara perdata, dan bahkan secara pidana, serta bahwa perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan yang penetapan lelang hak tanggungannya dibatalkan oleh putusan Pengadilan Negeri, dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur dan PPAT selaku pembuat AJB yang cacat yuridis serta kreditur dapat mengajukan ganti kerugian secara materiil dan imateriil.

Kata kunci: PPAT, Lembaga Pembiayaan, Akta Jual Beli

Abstract

One of the most common ways of transfer land rights is buying and selling. The land purchase agreement was made before the official who was held, namely PPAT in the form of an authentic deed. This thesis discusses the legal consequences of a principal agreement with invalid guarantees due to juridical defects and procedural defects, the responsibility of the PPAT for the making of Sale and Purchase Deed No. 61/2016 that is defective juridical and procedural defects, as well as legal protection for creditors as holders of dependents stipulation of auction for the execution of the mortgage is canceled by the decision of the District Court. The research method used in this study is normative juridical through the study of documents with qualitative data analysis methods. The conclusion of this research is that the principal agreement between the creditor and the debtor is an illegal and cancelable agreement, that the PPAT can be held accountable administratively, civilly, and even criminally, and that legal protection for the creditor as the holder of the Underwriting Right determines the auction the mortgage is canceled by the District Court's decision, can file a lawsuit against the law by the debtor and PPAT who made a principal agreement with invalid guarantees due

to juridical defects and procedural defects and creditor can file material and immaterial damages.

Keywords: PPAT, Financial institutions, Deed of Sale and Purchase

A. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan jaman, berkembang pula kebutuhan hidup yang semakin meningkat. Kebutuhan hidup yang meningkat ini, tentunya juga berdampak pula pada pertumbuhan ekonomi yang dituntut untuk semakin berkembang. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi perlu lebih memperhatikan keserasian serta kesinambungan aspek-aspek pemerataan dan pertumbuhan. Salah satu kegiatan yang dilakukan negara sebagai sarana pelaksana pembangunan ekonomi adalah semakin menjamurnya lembaga pembiayaan sebagai salah satu alternatif penyedia dana.

Istilah lembaga pembiayaan mungkin belum sepopuler dengan istilah lembaga keuangan dan lembaga perbankan. Meskipun lembaga pembiayaan merupakan lembaga keuangan bersama-sama dengan lembaga perbankan, namun dilihat dari padanan istilah dan penekanan kegiatan usahanya antara lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan berbeda. Istilah lembaga pembiayaan merupakan padanan dari istilah bahasa Inggris yaitu *financing institution*. Lembaga pembiayaan ini kegiatan usahanya lebih menekankan pada fungsi pembiayaan, yaitu dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat..¹

Perusahaan pembiayaan menyediakan jasa kepada nasabah dalam bentuk pembayaran harga barang secara tunai kepada pemasok (*supplier*). Antara perusahaan pembiayaan dan konsumen harus ada lebih dahulu perjanjian pembiayaan yang sifatnya pemberian kredit. Dalam perjanjian tersebut, perusahaan pembiayaan wajib menyediakan kredit sejumlah uang kepada konsumen sebagai harga barang yang dibelinya dari pemasok, sedangkan pihak konsumen wajib membayar kembali kredit secara angsuran kepada perusahaan pembiayaan tersebut.² Dalam pelaksanaan kegiatan pembiayaan, perusahaan pembiayaan wajib melakukan mitigasi risiko pembiayaan. Mitigasi risiko pembiayaan dapat dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya adalah melakukan pembebanan hak tanggungan.

¹ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 1

² Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 247

Pembebanan dengan jaminan hak tanggungan tersebut wajib memenuhi ketentuan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dalam pemberian kredit, jika debitur cidera janji, maka benda yang diikat sebagai jaminan dapat dieksekusi. Salah satu yang paling sering dijumpai adalah eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum. Meskipun sudah memenuhi syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan lelang, masih banyak ditemui kasus gugatan dalam pelaksanaan lelang. Permasalahan lelang tersebut cukup beragam baik mengenai sebelum pelaksanaan lelang maupun setelah eksekusi pelaksanaan lelang. Kendala-kendala tersebut dapat timbul baik dari debitur, kreditur, maupun pihak ketiga. Hal ini tentu dipengaruhi oleh dasar pelaksanaan eksekusi itu baik karena perjanjian pokok, perjanjian aksesoir, maupun sertifikat-sertifikat yang melekat dalam perjanjian tersebut. Ketika dasar-dasar dari pelaksanaan eksekusi lelang ini dibatalkan oleh putusan pengadilan negeri, tentunya berpengaruh kepada para pihak khususnya pihak yang memohonkan eksekusi lelang.

Sehubungan dengan hal tersebut, Penulis mengambil objek penelitian ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Bgr antara ES, IS, RRY, NS, FSH sebagai Para Penggugat dengan AS, ASR. S.H., BPNRI, S. S.H., M.Kn., BA. S.H., M.Kn., PT. IIF, KPKNL sebagai Para Tergugat.

Kasus ini pada mulanya maksud berawal dari Para Penggugat berniat untuk menjual sebidang tanah seluas 533 M² (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang diperoleh dari tanah waris Almarhumah PS kepada AS (Tergugat I). Oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 852/Desa Cibadak tersebut masih atas nama Almarhumah PS, Para Penggugat meminjamkan sertipikat tersebut kepada AS untuk diperiksa keasliannya ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor serta untuk mengurus keperluan surat-surat guna proses balik nama sertipikat dari nama Almarhumah PS ke atas nama Para Penggugat. Tanpa diketahui oleh Para Penggugat, ternyata AS telah menghadap ke ASR, S.H (Tergugat II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tanggal 01 Juni 2016 dimana dalam akta jual beli tersebut, Para Penggugat telah mengalihkan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM No. 852/Desa Cibadak kepada AS. Atas pembuatan Akta Jual

Beli Nomor 61/2016, AS bertindak sebagai debitur membuat Perjanjian Pembiayaan Investasi dengan Direktur PT. IIF Jakarta. Bertalian dengan Perjanjian Pembiayaan tersebut, AS menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak menjadi dasar agunan/jaminan sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, kreditur mendaftarkan Hak Tanggungan yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Bersama dengan hal tersebut AS, melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pokok tersebut sehingga PT. IIF mengajukan permohonan penetapan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor. dan menetapkan pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 11 April 2018 pukul 10.00 di KPKNL Bogor

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk meneliti suatu penelitian yang berjudul: **“Perlindungan Hukum bagi Lembaga Pembiayaan atas Pelaksanaan Lelang yang Telah Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri berdasarkan Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Yuridis (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Bgr)”**.

Cakupan rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana akibat hukum bagi akta jual beli tanah yang cacat yuridis terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli tanah yang cacat yuridis?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi PT. IIF selaku kreditur atas penetapan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN.Bgr?

Sistematika artikel ini mencakup 3 bagian, yaitu bagian pertama sebagai pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang, kasus posisi, dan fokus permasalahan penelitian. Bagian kedua akan membahas mengenai perlindungan hukum bagi PT. IIF selaku kreditur atas penetapan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah

dibatalkan oleh putusan pengadilan. Sebagai penutup, bagian ketiga dari artikel ini akan memberikan simpulan sebagai jawaban atas permasalahan di dalam penelitian ini serta saran yang merupakan solusi alternatif yang diusulkan oleh penulis atas permasalahan yang ada.

B. PEMBAHASAN

1. Analisis Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Yuridis terhadap Pelaksanaan Lelang yang Telah Dilakukan.

Pertimbangan Hakim Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 dilakukan oleh ASR, S.H selaku PPAT yang tidak pernah diketahui dan di hadiri oleh ES, IS, RRY, NS, dan FSH selaku Para Penggugat, mengakibatkan pembuatan akta tersebut cacat hukum. Dalam laman *legal-dictionary*, cacat hukum yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *Legal Defect* memiliki arti:³

“That which is subject to a defect is missing a requisite element and, therefore, is not legally binding. Defective Service of Process, for example, is service that does not comply with a procedural or jurisdictional requirement. A defective will is one that has not been properly drawn up, has been obtained by unlawful means, or does not comply with a particular law. In some cases, however, defects can be cured; for example, defective service of process can be cured by the service of an amended complaint.”

Jadi, cacat hukum dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.⁴ Dalam kasus ini, Akta Jual Beli Nomor 61/2016 merupakan suatu perjanjian peralihan hak antara Para Penggugat sebagai penjual dan AS sebagai pembeli. Untuk menyatakan telah terjadinya cacat hukum dalam pembentukan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 haruslah mengidentifikasi keabsahan perjanjian jual beli tanah tersebut.

Pasal 1320 KUHPerdara mengisyaratkan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat.

Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian adalah:

³Tri Jata Ayu Pramesti, S.H., “Arti Cacat Hukum”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>, diakses 06 Juni 2020

⁴<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>, diakses pada tanggal 31 Agustus 2019

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu dan;
- d. sebab yang halal.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah.⁵

Mengacu pada syarat pertama yaitu kesepakatan kedua belah pihak. Dari kesepakatan para pihaklah sebuah perjanjian lahir. Pasal 1321 KUHPerdara menjelaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian disebut cacat kehendak.⁶ Cacat kehendak diatur secara khusus dalam Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara, yang termasuk cacat kehendak adalah kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*).

Berkaitan dengan kasus posisi diatas, perjanjian dalam Akta Jual Beli Nomor 61/2016 antara Para Penggugat sebagai pihak penjual dengan AS selaku pembeli tentu tidak didasari oleh kesepakatan. Hal ini dikuatkan dengan adanya laporan Para Penggugat ke Polresta Bogor Kota tentang terjadinya perbuatan tindak pidana membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak dan/atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik. Atas hal tersebut, dengan adanya unsur penipuan yang mana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang, maka syarat subjektif perjanjian mengenai adanya kata sepakat tidak terpenuhi.

Syarat kedua yaitu adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Cakap diartikan dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 58/Pdt.G/2018/PN-Bgr tanggal 01 Juni 2016, yang mana dalam persidangan berdasarkan keterangan saksi ZH bahwa ZH yang mengetik Akta Jual Beli Nomor

⁵Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 44

⁶Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), (Yogyakarta: FH UII Press, 2003), hlm. 217

61/2016 dimana yang hadir pada saat itu F sebagai pegawai bank tanpa di hadiri langsung oleh yang alm PS dan AS. F hadir dengan membawa sertipikat, Kartu Tanda Penduduk ahli waris Alm. PS dan Kartu Tanda Penduduk AS, Kartu Keluarga , dan surat nikah. Selain daripada itu, PPAT ASR, S.H tidak dapat mengajukan bukti surat ataupun saksi untuk membantah dalil gugatan Penggugat sehingga dalam hal ini secara tegas Penulis menyatakan ASR, S.H telah menyadari bahwa penghadap dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 adalah orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Hal ini tentunya bertentangan dengan syarat cakap dalam sahnya suatu perjanjian, maka syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian menjadi tidak terpenuhi.

Syarat ketiga yaitu karena suatu hal tertentu. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila ada suatu hal yang diperjanjikan atau bisa disebut dengan objek perjanjian yang ditentukan atau diperhitungkan jenisnya dalam perjanjian yang biasanya disebut barang. Dalam hal ini, yang menjadi objek perjanjian adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak. Artinya, objek perjanjian nyata dan tegas adalah suatu bentuk atau kebendaan mengenai kepemilikan. Maka, syarat karena suatu hal tertentu dalam perjanjian telah terpenuhi.

Syarat keempat yaitu karena suatu sebab yang halal. Menurut Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUHPerdara, sebab atau causa yang halal adalah perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sebab yang halal merupakan sebab lahirnya perjanjian tersebut. Dalam perkara ini, PPAT ASR, S.H, membuat Akta Jual Beli Nomor 61/2016 dengan sebab peralihan hak dari nama Para Penggugat kepada AS. Namun, dalam pembuatan Akta Jual Beli ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 39 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan PPAT menolak membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Maka, syarat suatu sebab yang halal dalam perjanjian tidak terpenuhi. Artinya, syarat objektif dalam pembuatan perjanjian telah tercederai.

Merujuk pada uraian di atas, Penulis berpendapat bahwa secara jelas dan tegas dalam pembentukan Akta Jual beli Nomor 61/2016 yang dibuat oleh ASR, S.H sebagai PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektif perjanjian yaitu mengenai tidak terpenuhinya unsur adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, serta sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat objektif mengenai adanya tidak terpenuhinya unsur adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, serta sebab yang halal, tentu berdampak terhadap keabsahan Akta Jual Beli Nomor 61/2016. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Bab II, bahwa dalam hal tidak terpenuhinya syarat subjektif suatu perjanjian, maka atas perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan di muka pengadilan. Sejalan dengan hal tersebut, dalam hal tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian, maka atas perjanjian tersebut batal demi hukum.

Lebih lanjut, Penulis berpendapat bahwa dengan dinyatakannya Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tanggal 01 Juni 2016 yang tidak sah karena adanya cacat yuridis, atas Akta Jual Beli Nomor 61/2016 haruslah dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum memiliki konsekuensi hukum untuk mengembalikan keadaan seperti tidak adanya perjanjian. Artinya, peralihan hak dari Para Penggugat ke atas nama AS, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 dianggap tidak pernah ada. Atas hal tersebut, pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak adalah Para Penggugat.

Akibat hukum lainnya sebagai dampak batalnya Akta Jual Beli Nomor 61/2016 adalah batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/2016 tanggal 24 Juni 2016 yang dibuat di hadapan BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kerja kota Bogor. Dengan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut maka atas Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2904/2016 Peringkat Pertama atas nama PT. IIF pun menjadi batal demi hukum. Oleh karena, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut cacat yuridis, maka atas pelaksanaan lelang sebagai eksekusi Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak menjadi tidak sah.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Penulis berpendapat putusan Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Jual Beli Nomor 61/2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/2016, serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2904/2016 dan

pelaksanaan lelang yang dinyatakan tidak sah sudahlah tepat dan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

Namun, di lain sisi yang perlu kembali ditelaah adalah terkait Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor 25 tanggal 17 Juni 2016. Perjanjian ini sebagai perjanjian pokok antara AS sebagai debitur dan PT. IIF sebagai kreditur, yang mana Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak adalah objek jaminan dalam perjanjian tersebut. Bahwa yang perlu dicermati dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak sebagai objek jaminan merupakan bagian yang terpisahkan dari Perjanjian Pokok Sehingga dengan batalnya Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tidak berdampak kepada Perjanjian Pembiayaan Investasi, dan perjanjian pokok tetaplah sah dan mengikat bagi para pihak.

Menurut hemat Penulis, berdasarkan pendapat dan fakta hukum di atas, Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang tidak sah dan cacat hukum memiliki akibat hukum kebatalan yaitu batal demi hukum. Atas pembatalan Akta Jual Beli tersebut berdampak pada Perjanjian Jaminan sebagai *perjanjian acecoir* yang juga menjadi batal. Akan tetapi, Perjanjian Pembiayaan Investasi tetap ada dan tetap mengikat para pihak karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian pokok yang tidak bersinggungan dengan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak..

2. Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli tanah yang cacat yuridis

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan. Hal ini bertujuan agar akta yang dibuat oleh PPAT tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari karena setiap akta yang dibuat merupakan akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Permasalahan dalam pembuatan akta PPAT ini timbul karena adanya penyimpangan atau kesalahan yang dilakukan sebelum, pada saat pelaksanaan, atau setelah pembuatan akta. Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan akta dimuka pengadilan atau

akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan.

Apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum. Sesuai Pasal 55 PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Pertanggungjawaban seorang PPAT muncul karena adanya pelanggaran yang dilakukan dalam menjalankan suatu tugas dan pelanggaran tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang meminta bantuan jasa kepada PPAT. Jika seorang PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran maka perlu ditelusuri terlebih dahulu akar permasalahan sehingga dapat ditentukan kemudian mengenai kasus pelanggaran, penggantian biaya, ganti rugi dan bunga bilamana terbukti PPAT melakukan pelanggaran. Apabila pihak-pihak yang berkepentingan dapat memberikan bukti otentik mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang PPAT maka hal tersebut dapat menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban.

Meskipun ASR telah jelas mengetahui kewajibannya sebagai PPAT baik sebelum, pada saat pelaksanaan, dan setelah pembuatan akta, namun ARS dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tersebut tidak dapat membuktikan pelaksanaan pemenuhan kewajibannya. Salah satu kewajiban dalam pembuatan akta adalah terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil. PPAT ASR dalam jabatannya menyatakan bahwa dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 61/2016 didasarkan kepada identitas yang diperlihatkan oleh AS. Hal ini jelas telah memenuhi syarat material dalam pembuatan akta. Namun, PPAT ASR tidak mengajukan alat bukti surat untuk membantah dalil dalil gugatan Penggugat dan sekaligus meneguhkan dalil jawabannya dipersidangan.s

Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 57/Pdt.G/2018 berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang ada menyatakan bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang dilakukan oleh PPAT ASR

antara AS selaku pembeli dan Para Penggugat selaku penjual tidak pernah diketahui dan di hadiri oleh Para Penggugat sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum. Berkaitan dengan hal tersebut, seharusnya PPAT ASR dapat dikatakan belum menjalankan kewenangannya dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tersebut karena syarat formil yaitu kehadiran para pihak tidak terpenuhi.

Akta Jual Beli Nomor 61/2016 dinyatakan cacat hukum karena proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pasal 1868 KUHPerdara secara tegas menyatakan bahwa akta autentik 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. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang.

PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dalam hal salah satu pihak tidak hadir pada saat pembuatan akta, seharusnya ASR sebagai PPAT meminta dokumen surat kuasa guna prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam pembuatan akta. Surat kuasa menjadi penting dan harus dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut "PMNA/KPBN No.3/1997) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pasal tersebut, jika dikaitkan dalam Akta Jual Beli Nomor 61/2016 antara Para Penggugat dengan AS yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah hadir untuk membuat Akta Jual Beli tersebut dan tidak memberikan kuasa kepada siapapun baik secara lisan maupun tertulis untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT ARS tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta Jual Beli tersebut.

Atas pembuatan Akta Jual Beli Nomor 16/2016 yang mengandung cacat yuridis tersebut jelas dan tegas PPAT ASR melakukan penyalahgunaan wewenang yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat juga bagi pihak ketiga.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT ASR dapat dimintakan peranggungjawaban, baik secara administratif, perdata bahkan pidana. Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan pada Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari kenanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan seorang PPAT (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Merujuk pada lampiran Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PMNA/KBPN Nomor 2/2018), menurut Penulis PPAT ASR telah melakukan beberapa pelanggaran yang termasuk dalam jenis pelanggaran berat, yaitu pelanggaran mengenai:

- a. Pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dan
- b. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

Oleh karena pelanggaran tersebut di atas adalah jenis pelanggaran yang termasuk kategori pelanggaran berat, maka berdasarkan lampiran PMNA/KBPN Nomor 2/2018, PPAT ASR harus diberikan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daaad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum. Hal ini mengingat turut sertanya PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang menyebabkan adanya peralihan hak semula terdaftar atas nama Para Penggugat menjadi atas nama AS.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. PASAL 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"..

Dalam perkara ini, PPAT ASR telah nyata melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 tanpa adanya Para Penggugat, dimana hal tersebut menimbulkan kerugian yaitu kehilangan hak kepemilikan atas nama Para Penggugat terhadap objek perkara. Oleh karena itu, PPAT bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT ASR seharusnya bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum khususnya dalam hal ini peralihan hak karena jual beli, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak,

mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. Penulis berpendapat bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, menyebabkan hak kepemilikan atas objek tanah menjadi hilang, dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang

Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.

Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni : Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) yang terbukti bersalah, tergantung putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada.

Merujuk pada perbuatan PPAT ASR yang dalam hal ini bersifat pembantuan, maka PPAT ASR dapat dikenakan pasal 55 KUHP jo pasal 263 KUHP. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Terhadap perbuatan PPAT ASR dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang cacat hukum, PPAT ASR dapat dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap pemalsuan dikurangi sepertiga. Maksimum pidana dari pemalsuan surat adalah pidana penjara selama enam tahun. Atas perbuatannya, PPAT ASR dapat dikenakan enam tahun dikurang sepertiga.

3. Analisis Perlindungan Hukum bagi PT. IIF selaku Kreditur Atas Penetapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Telah Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN.Bgr

Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang cacat yuridis akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh AS dan ASR, SH tentunya sangat merugikan bagi PT. IIF selaku debitur yang telah memberikan pinjaman investasi. Akta Jual Beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dan hanya dimintakan oleh AS dan dibuat di hadapan PPAT ASR sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa akta tersebut tidak sah karena mengandung cacat hukum dimana AS dan ASR, SH. Hal ini menjadi dasar diperlukannya perlindungan hukum bagi PT. IIF.

Bentuk perlindungan hukum bagi PT. IIF sebagai salah satu pihak dalam Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor 25 adalah PT. IIF harus dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik. Pengertian dan arti dari itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti melakukan pelaksanaan suatu perjanjian dengan itikad baik, ialah merupakan suatu sifat yang dinamis. Memiliki arti para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus melihat dari kejujuran dan berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Itikad baik adalah satu nilai yang menjadi tolok ukur dalam menentukan apakah suatu kontrak itu layak atau tidak untuk dilaksanakan. Itikad baik merupakan penyaring yang didasari oleh nilai moral dan kepatutan bagi keberadaan sebuah kontrak, setelah kontrak itu dinyatakan telah sah berdasarkan syarat sah kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian Investasi tersebut seharusnya sah dan mengikat para pihak karena telah terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Walaupun Akta Jual Beli Nomor 61/2016 dianggap tidak sah karena terdapat cacat yuridis, tidaklah berdampak kepada perjanjian Investasi sebagai perjanjian pokok. Akta Jual Beli 61/2016 adalah akta yang digunakan sebagai syarat dalam peralihan hak, dimana atas peralihan hak tersebut kemudian menjadi dasar terbentuknya perjanjian jaminan atas Perjanjian Investasi. Hal tersebut menjelaskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 61/2016 berdampak hanya pada perjanjian jaminan sebagai perjanjian acesoir dan bukan berdampak pada Perjanjian Investasi sebagai perjanjian pokok.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Perjanjian Investasi sebagai perjanjian pokok yang sah dan mengikat antara PT. IIF dan AS dapat dijadikan sebagai dasar upaya pelaksanaan perlindungan bagi PT. IIF selaku kreditur yang telah memberikan pinjaman investasi. Sebagaimana termuat dalam kasus posisi di atas, bahwa dalam hal ini AS selaku debitur telah melakukan wanprestasi karena menunggaknya pembayaran yang telah jatuh tempo. Wanprestasi tersebut masuk dalam bentuk wanprestasi yang memenuhi wanprestasi tapi tidak tepat waktunya.

PT. IIF sebagai pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta kerugian kepada AS sebagai debitur. Menurut Penulis, bentuk perlindungan hukum yang paling tepat untuk PT. IIF selaku kreditur adalah dengan dengan perlindungan hukum represif melalui gugatan wanprestasi ke Peradilan Umum yang mana telah jelas pernyataan lalai atau bila perlu peringatan resmi yng dibuat oleh juru sita pengadilan. Dalam gugatan tersebut, PT. IIF dalam petitumnya meminta ganti kerugian yang meliputi biaya-biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut serta bunga. Bunga dalam hal ini adalah hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi.

Perbuatan PPAT ASR, SH selaku pejabat umum yang membuat Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang mengandung cacat yuridis tentunya juga berdampak bagi PT. IIF. PT. IIF sebagai kreditur selaku pemegang jaminan atas peralihan yang cacat yuridis tidak dapat melelang jaminan yang bukan miliknya debitur. Tentunya dalam memberikan besarnya pinjaman investasi, PT. IIF mempertimbangkan jaminan yang

juga diberikan AS sebagai debitur kepada PT. IIF. Hal-hal tersebut di atas tentunya menjelaskan posisi PPAT ASR, SH sebagai pihak ketiga telah jelas melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PT. IIF.

PT. IIF sebagai pihak yang beritikad baik dalam memberikan dana investasi kepada AS, tentunya harus memperoleh perlindungan hukum. Penulis berpendapat bahwa atas perbuatan yang dilakukan AS selaku debitur telah merugikan PT. IIF yang harus ditindaklanjuti dengan perlindungan hukum dalam bentuk represif. Perlindungan hukum represif ini dapat dilakukan dalam lingkup Peradilan Umum.

PT. IIF selaku kreditur dengan hak preferen dapat mengajukan gugatan perkara baik secara perdata maupun pidana dengan dasar penipuan sebagaimana telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya kepada ASR, S.H sebagai PPAT pada peradilan umum. Pada gugatan perdata, tentunya memuat beberapa tuntutan yang didasarkan kepada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ASR, S.H.

Undang-undang tidak mengatur mengenai ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian kekayaan, maupun kerugian yang bersifat idiil atau moril. Maksud dari ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah sedapat mungkin mengembalikan penderita kepada keadaan semula, setidaknya pada keadaan yang mungkin dicapai oleh penderita kerugian apabila tidak dilakukan perbuatan melawan hukum.

Pengertian “mengembalikan penderita pada keadaan semula” tersebut, terdapat empat jenis ganti kerugian yang dapat dituntut oleh korban atau penderita kerugian kepada pelaku. Perbuatan melawan hukum, gugatan tersebut antara lain :⁷

- a. Gugatan berupa uang dan dapat dengan uang paksa;
- b. Pemulihan kepada keadaan semula (dapat dengan uang paksa);
- c. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang paksa);
- d. Meminta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah perbuatan melawan hukum.

Tuntutan ganti rugi imateriil ini dimungkinkan dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 21 Maret dalam perkara W.P Kreuningen v. van Bessum cs, yang telah

⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, , hlm., 62.

memperimbangkan antara lain :“dalam menilai kerugian yang dimaksud oleh pasal 1371 KUH Perdata harus juga dipertimbangkan kerugian yang bersifat idiil, sehingga hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan, kesenangan hidup, yang sesungguhnya dapat diharapkan dinikmatinya”. Berdasarkan hal ini gugatan ganti kerugian berupa uang yang diajukan oleh Pihak PT. IIF tidak hanya terdiri dari tuntutan ganti rugi materiil atas kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat, melainkan juga tuntutan ganti kerugian imateriil.

Akan tetapi sangatlah sulit untuk menentukan keuntungan yang hilang, karena tidak pernah secara pasti dapat ditentukan bahwa keuntungan akan diperoleh jika tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini perhitungannya didasarkan dengan perkiraan.⁸ Ganti rugi terhadap kerugian yang akan datang haruslah terhadap kerugian yang akan datang yang dapat dibayangkan secara wajar dan nyata akan terjadi. Jadi bukanlah kerugian yang dikhayalkan atau dikarang-karang.⁹

Dalam menuntut ganti kerugian, Penulis berpendapat bahwa PT. IIF harus membuktikan besarnya kerugian yang telah dideritanya, hal ini tidak semudah yang diperkirakan karena penetapannya diserahkan pada pengadilan secara *ex aequo et bono*. Atas hal ini berlakulah sendi yang mewajibkan PT IIF untuk membatasi tuntutan kerugian secara wajar.

Perbuatan melawan hukum pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata memberikan pedoman bahwa penggantian kerugian harus dinilai menurut kedudukan, kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Lebih lanjut, Penulis berpendapat bahwa hal yang mendasar untuk menuntut besar kerugian yang diderita oleh PT. IIF paling sedikit adalah jumlah utang yang diberikan PT. IIF kepada AS ditambah bunga yang harus dibayarkan ditambah denda yang dibebankan kepada AS selaku debitur yang mengalami kemacetan pembayaran.

Gugatan yang dapat diajukan terhadap PT. IIF terhadap AS, yaitu gugatan dengan tuntutan berupa uang dengan disertai uang paksa atau *dwangson* dan juga permohonan kepada hakim untuk memutus bahwa perbuatan AS adalah perbuatan melawan hukum karena adanya unsur penipuan. Gugatan tersebut juga setidaknya

⁸ Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, (Bandung : Binacipta, 1991), hlm. 22.

⁹ Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Bbandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 144.

memuat tuntutan bahwa Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor 25 tanggal 17 Juni 2016 memiliki kekuatan yang mengikat bagi PT. IIF sebagai kreditur yang beritikad baik dan AS selaku debitur sehingga AS berkewajiban untuk membayar kewajiban dan meletakkan sita jaminan atas objek-objek kepemilikan AS sebagai bentuk agunan pengganti.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan analisis dalam pembahasan tesis ini dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Akibat akta jual beli tanah yang cacat yuridis terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan adalah pelaksanaan lelang tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum artinya pelaksanaan lelang sebagai eksekusi dari Sertipikat Hak Tanggungan yang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Jual Beli tanah dianggap tidak pernah ada. Atas hal tersebut, ada konsekuensi hukum yang nyata yaitu harus dikembalikan seperti semula sebelum terjadinya perjanjian. Batalnya akta jual beli tanah tersebut berdampak pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, serta pelaksanaan lelang sebagai eksekusi Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 852/Desa Cibadak yang juga menjadi tidak sah.
2. Tanggungjawab Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli Nomor 61/2016 yang cacat yuridis dapat berupa pertanggungjawaban secara administrasi pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tidak hormat, pertanggungjawaban secara perdata berupa ganti rugi yang ditimbulkan bagi pihak ketiga karena telah nyata melakukan perbuatan hukum diluar wewenangnya, dan pertanggungjawaban secara pidana berupa pidana penjara terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan karena secara sadar PPAT telah melakukan pembantuan dan turut serta dalam melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh PT. IIF selaku Kreditur yaitu pernyataan itikad baik sebagai pihak dalam perjanjian Pembiayaan Investasi. Atas dasar pernyataan adanya itikad baik bagi PT. IIF, dapat mengajukan gugatan pada

pengadilan umum yang ditujukan kepada debitur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terhadap debitur, PT. IIF dapat mengajukan gugatan wanprestasi atas dasar perjanjian pokok yaitu Perjanjian Investasi Nomor 25 yang mengikat antara AS selaku debitur dengan PT. IIF selaku kreditur preferen. Terhadap ASR, S.H selaku PPAT, PT. IIF dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena adanya perikatan yang lahir karena undang-undang antara PT. IIF dengan ASR S.H., sebagai PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang cacat yuridis.

2. Saran

1. Untuk mencegah terjadinya kebatalan pada akta autentik, Akta Jual Beli sebagai salah satu produk yang dihasilkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah, seyogyanya memperhatikan ketentuan sebagaimana termuat dalam pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya perjanjian.
2. Dalam melaksanakan jabatan sebagai pejabat umum, PPAT seharusnya memperhatikan peraturan perundang-undangan dan kode etik yang ada. Seharusnya PPAT dalam membuat suatu akta autentik selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tetap memperhatikan syarat formal dan syarat material sebelum, pada saat, dan setelah pembuatan akta khususnya mengenai kelengkapan berkas dan kehadiran para pihak dalam pembuatan suatu akta autentik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi dirinya sendiri dan orang lain.
3. Dalam memberikan perjanjian pembiayaan investasi, lembaga pembiayaan sebagai kreditur harus menerapkan perlindungan hukum preventif yaitu dengan cara menolak permohonan dalam hal kredibilitas debitur dipertanyakan. Lembaga pembiayaan harus bersikap aktif terhadap setiap permohonan pembiayaan baik terhadap subjek permohonan maupun objek yang menjadi jaminan permohonan tersebut dengan meninjau langsung setiap objek jaminan yang berupa kepemilikan atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. TLN No. 3790.

_____. *Peraturan Presiden Lembaga Pembiayaan*. Perpres No. 9 Tahun 2009.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Nomor 2 Tahun 2018.

Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. PMK Nomor 27/PMK.06 Tahun 2016. BNRI No. 270 Tahun 2016

Otoritas Jasa Keuangan *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan*. POJK 32/POJK.05 Tahun 2018

B. BUKU

Dahlan Siamat. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Edisi Kedua. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2001

Efendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni. 1993.

Fuadi, Munir. *Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 1999

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001.

H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2005

_____. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika. 2011.

_____. *Hukum Kontrak Perjanjian. Pinjaman dan Hibah*. cetakan pertama. Jakarta: Sinar Grafika. 2015

Kasmir. *Dasar- Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2011.

- M, Victor Situmorang dan Cormentyna Sitanggang. *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta. 1993
-
- Muhammad, Abdulkadir dan Rilda Murniati. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2000
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 2000
- Munir Fuady. *Hukum Tentang Pembiayaan Konsumen dalam teori dan praktek*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2002.
- Nurastuti, Wiji. *Teknologi Perbankan*. Jakarta: Graha Ilmu. 2011
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung : CV. Mandar Maju. 1991
-
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2009
- S, Burhanuddin. *Hukum Bisnis Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2011
- Salindeho, Jhon. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. 1993.
- Satrio , J. *Hukum Perikatan. Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pusat Dokumentasi UI. 1979.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cetakan III. Jakarta : UI Press. 1984
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitia Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1988
- Sudaryatmo. *Hukum dan Advokasi Konsumen*. PT. Citra Aditya Bakti. Jakarta. 1999.
- Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika. 2007.

Syamsudin, Meliala A.Qiram. *Pokok-pokok Perikatan Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta : Liberty. 1985.

Triandaru, Sigit dan Totok Budi Santoso. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat. 2006.

C. ARTIKEL/MAKALAH/LAPORAN

Sjahdeini, Sutan Remi. “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia”. dalam *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press. 2013

D. PUTUSAN

Makhamah Agung.. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 57/Pdt.G/2018/PN-Bgr tanggal 26 Nopember 2018

E. HARIAN/ INTERNET

“Lembaga Keuangan Bukan Bank LKBB: Pengertian. Dasar Hukum. Tujuan. Fungsi. Jenis dan Prinsipnya Lengkap” <https://www.gurukelas.co.id/pengertian-lembaga-keuangan-bukan-bank-lkbb-terlengkap/>

“Lembaga Jasa Keuangan Khusus”. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/iknb/Pages/Lembaga-Jasa-Kuangan-khusus.aspx>, diakses hari Jumat tanggal 19 April 2019

Tri Jata Ayu Pramesti, S.H., “Arti Cacat Hukum”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>, diakses 06 Juni 2020

