

BENTUK PERLINDUNGAN TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM

**(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 08 Oktober
2018 Nomor 1270K/Pdt/2018)**

Rayandita Anwar

Roesnastiti Prayitno dan Widodo Suryandono

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

E-mail: rayandita@gmail.com

Abstrak

Seorang Pejabat Umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah atas suatu perbuatan. Pelaksanaan kewenangan pembuatan akta autentik tersebut tidak selalu berjalan dengan benar. Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan blangko kosong termasuk akta yang cacat hukum dan melanggar autentisitas akta tersebut bahkan merugikan para pihak. Permasalahan tesis ini adalah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta yang cacat hukum dan pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan penelitian deskriptif dan dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya dikenakan sanksi Perdata dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu untuk pembeli yang beritikad baik harus dilindungi haknya dalam perikatan ini sebagaimana tertera dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Kata kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta yang Cacat Hukum, Pembeli yang Beritikad Baik.

Pendahuluan

Pada dasarnya setiap manusia tidak dapat menjalani hidupnya sendiri. Dalam menjalani hidup, manusia tidak terlepas dengan manusia lainnya yang saling bergantung satu sama lain. Hal tersebut juga tidak terlepas dari manusia sebagai makhluk sosial yang senang hidup berkelompok dengan masyarakat lainnya. Masyarakat sebagai makhluk sosial senantiasa dalam kehidupan sehari-hari akan saling melakukan interaksi sosial. Hubungan-hubungan yang terjadi dalam interaksi sosial tersebut tidak jarang merupakan suatu hubungan hukum, yang tentunya akan melahirkan suatu perbuatan hukum, yang mempunyai akibat-akibat hukum tertentu. Dalam konteks inilah, kepastian hukum menjadi dasar dalam pranata sistem hukum suatu negara. Sebagai salah satu contohnya yaitu perjanjian jual beli.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa, “Perjanjian itu adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian untuk suatu akta harus memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat sesuatu artinya, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perijinannya) secara tidak bebas.² Selain itu harus memenuhi syarat obyektif suatu perjanjian yaitu mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu dan suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Menurut definisi dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Perdata jual beli adalah:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”.³

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan melakukan perbuatan “membeli”.⁴ Menurut Wiryono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu: penjual dan pembeli, dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.⁵ Dengan demikian, jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik,

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2011), hlm. 38.

² Ibid. hlm. 20.

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Soebakti, Jakarta, Pradnya Paramita, Ps. 1457.

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 2

⁵ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1973), hlm. 17.

dimana pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati. Dalam hal jual beli tertentu, diperlukan adanya sebuah akta autentik yang dibuat oleh seorang Notaris.

Notaris diambil dari nama pengabdinya, notarius, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.⁶ Notaris muncul sebagai salah satu upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya dalam penulisan ini di sebut dengan UUJN. Pasal 1 angka 1 UUJN menjelaskan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu di berikan kepada notaris.⁷ Dengan demikian notaris adalah pejabat umum yang punya kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Notaris berwenang membuat akta autentik dan memiliki posisi yang strategis dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya bidang perikatan yang terjadi karena perjanjian. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran formil atas akta yang dibuatnya. Notaris merupakan profesi mulia dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang, kekeliruan atas akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban.⁸

Selain Notaris juga terdapat pejabat yang berwenang membuat akta autentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum terdapat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, menyebutkan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tidak ada pejabat lain yang berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah selain PPAT.

⁶ Sudikno Mertokusumo, dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang penemuan hukum*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 74.

⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm.16.

⁸ Abdul Ghafur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.25.

Agar dapat dinyatakan sebagai akta otentik, suatu akta harus memenuhi persyaratan, yaitu:⁹

1. Akta harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
3. Akta dibuat oleh yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta yang dikeluarkan atau dibuat oleh Notaris/PPAT sebagai alat bukti yang sempurna harus memiliki unsur kesempurnaan baik dari segi materiil maupun formil, dengan demikian seorang Notaris/PPAT wajib bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya. Selain itu Notaris/PPAT juga harus menjalankan kewajiban-kewajibannya dalam melaksanakan jabatannya. Oleh karena itu, jika terdapat pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT harus bertanggung jawab. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dijadikan pedoman oleh para pihak.¹⁰

Dalam pembuatan akta tersebut, setiap orang yang menggunakan jasa Notaris/PPAT pasti ingin diperlakukan secara jujur, adil tidak berpihak dan sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku. Namun dalam kenyataannya, tidak sedikit Notaris/PPAT yang melakukan kesalahan dan melanggar dari aturan yang telah ditetapkan. Jika akta yang diterbitkan Notaris/PPAT mengandung cacat hukum yang terjadi karena kesalahan Notaris/PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris/PPAT itu sendiri maka Notaris/PPAT harus memberikan pertanggung jawaban. Pembuatan akta Notaris/PPAT dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat untuk mengingatkan kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.¹¹

Etika adalah salah satu bagian dari filsafat yang mengadakan studi tentang kehendak manusia. Secara lebih sederhana dapatlah dikatakan bahwa etika adalah filsafat tingkah laku manusia, yang mencari pedoman tentang bagaimana seharusnya manusia bertindak atau berbuat.¹² Sasaran etika semata-mata adalah tingkah laku atau perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja. Baik tidaknya, tercela tidaknya suatu perbuatan itu dinilai dengan ada tidaknya kesengajaan. Orang harus bertanggung jawab terhadap perbuatannya yang dilakukan dengan sengaja.

Bagi hukum problematiknya adalah ditaati atau dilanggar tidaknya kaedah hukum. Hukum menuntut legalitas, yang berarti bahwa yang dituntut adalah pelaksanaan atau

⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Soebakti, Jakarta, Pradnya Paramita, Ps. 1868.

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung:PT.Refika Aditama,2008), Hal.37 (untuk selanjutnya disebut Buku I).

¹¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Hukum Notariat Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo. 1993), hlm. 19.

¹² Solomon, Robert C., *Etika suatu pengantar*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2000), hlm. 47.

pentaatan kaedah hukum semata-mata. Sebaliknya etika lebih mengandalkan iktikad baik dan kesadaran moral pada pelakunya. Oleh karena itu etika menuntut moralitas, yang berarti bahwa yang dituntut adalah perbuatan yang didorong oleh rasa wajib dan tanggung jawab. Itulah sebabnya timbul kesulitan untuk menilai pelanggaran etika selama pelanggaran itu tidak merupakan pelanggaran hukum. Etika seperti halnya juga dengan hukum mengancam pelanggaran dengan sanksi.

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah selalu berpedoman pada peraturan perundang-undangan, moral dan etika karena apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh notaris akan sangat merugikan para pihak. Apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris/PPAT baik kelalaian ataupun kesengajaan Notaris/PPAT itu sendiri maka ia harus memberikan pertanggungjawaban secara moral dan secara hukum.

Pada kenyataannya Notaris dan PPAT tidak selalu melaksanakan kewenangannya dengan baik dan benar, seperti halnya dalam putusan Mahkamah Agung nomor 2170K/Pdt/2018 dimana Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya dengan melakukan penandatanganan akta dalam blangko kosong yang berakibat membuat akta menjadi cacat hukum dan merugikan para pihak terutama pembeli yang beritikad baik. Hal tersebut telah bertentangan dengan peraturan jabatan Notaris dan Kode Etik profesi Notaris.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul Bentuk Perlindungan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik atas Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Tanggal 08 Oktober 2018 Nomor 1270K/Pdt/2018)

Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat akta jual beli yang cacat hukum?
2. Bagaimana bentuk perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam pembuatan akta jual beli yang cacat hukum?

Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dicantumkan terlebih dahulu agar dapat memberikan gambaran secara garis besar tentang apa yang akan diuraikan penulis dalam setiap bab. Sistematika penulisan ini terdiri dari 5 bab. Adapun sistematika setiap bab sebagai berikut:

Bab 1, Pendahuluan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang akan digunakan oleh penulis.

Bab 2, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Wewenangnya dalam Membuat Akta. Uraian mengenai tugas dan wewenang notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta. Dalam bab ini akan diuraikan tentang notaris/pejabat pembuat akta

tanah, tugas dan wewenang, akta serta pertanggungjawaban notaris/pejabat pembuat akta tanah.

Bab 3, Perjanjian Jual Beli. Uraian mengenai perjanjian jual beli. Dalam bab ini akan diuraikan tentang perjanjian jual beli menurut hukum perdata, perjanjian jual beli menurut hukum tanah dan pembeli betitkad baik.

Bab 4, Perlindungan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik atas Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum. Pembahasan mengenai analisis hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2170K/PDT/2018. Dalam bab ini akan diuraikan tentang kasus posisi, pertimbangan hukum dan keputusan Mahkamah Agung, kemudian akan diuraikan tentang analisis terhadap pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat akta jual beli yang cacat hukum dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam pembuatan akta jual beli yang cacat hukum.

Bab 5, Penutup. Dalam bab ini terdiri atas kesimpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan.

Pembahasan

1. Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Telah Membuat Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Berdasarkan kasus yang tertera diatas, dapat diketahui bahwa Notaris RP membuat Akta Jual Beli Tanah dengan Blanko Kosong. Perbuatan tersebut dilakukan Notaris RP dikarenakan tanah tersebut masih dalam boedel waris dan belum ditentukan letak, batas-batas dan posisi tanah yang akan dijual. Dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut, tetap dilakukan penandatanganan walaupun terdapat data-data yang masih kosong.

Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia, Stb 1860:3*), wewenang seorang Notaris adalah:

“Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya atau memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain”.¹³

Seorang Notaris berwenang membuat Akta Autentik. Akta secara umum dapat diartikan sebagai surat ijabah atau surat keterangan atau pengakuan dan lain sebagainya yang disaksikan atau disahkan oleh salah satu badan pemerintah atau Notaris.¹⁴ Surat akte juga memiliki pengertian sebagai suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta

¹³ G.H.S. Lumban Tobing S.H., *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm..31.

¹⁴ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976).

harus selalu ditandatangani.¹⁵ Akta juga dapat dikatakan sebagai surat yang dibubuhi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sengaja oleh para pihak sebagai alat pembuktian.¹⁶

Selain Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewenangan yang sama, namun terdapat perbedaan yaitu dalam pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa:

“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris RP dengan membuat Akta Jual Beli Tanah dengan blangko kosong berdampak merugikan pihak-pihak dalam akta yaitu Ima Chidmawati, Tony Natadikara dan Lenny Dewi Anggraini sebagai pemilik tanah yang diperlukan persetujuannya dalam penjualan objek tanah tersebut. Akibatnya adalah letak, batas-batas dan posisi tanah yang akan dijual tidak sesuai dengan persetujuan dari ketiga pihak tersebut karena akta telah ditandatangani terlebih dahulu sebelum data-data tersebut diisi dan data-data tersebut diisi tidak dengan persetujuan Ima Chidmawati, Tony Natadikara dan Lenny Dewi Anggraini.

Akibat dari akta yang dibuat tidak sesuai dengan persetujuan salah satu pihak membuat akta itu tidak memenuhi syarat dalam suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Tidak adanya persetujuan dari pihak dalam suatu perjanjian berarti tidak memenuhi unsur sepakat dalam syarat sahnya perjanjian. Apabila syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat tidak terpenuhi, dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Dalam hal suatu syarat subyektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm.178.

¹⁶ J.B. Daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hlm. 249.

itu dibatalkan.¹⁷ Para pihak yang merasa bahwa akta tersebut tidak memenuhi unsur subjektif dalam syarat sah perjanjian dapat mengajukan pembatalan pada Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris RP kepada Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Pasal tersebut, Ima Chidmawati, Tony Natadikara, Lenny Dewi Anggraini telah melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung tanggal 19 Oktober 2016 Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg, dan telah diputuskan pada tanggal 20 Juni 2017 sebagai berikut:

“Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- *Menolak eksepsi dari Tergugat II (Asep Saepudin) dan Tergugat III (Muhamad Sofyan Saepudin) untuk seluruhnya;*

Dalam Pokok Perkara:

1. *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tertanggal 16 April 2017 sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Tanggal 30 Mei 2017 sah dan berharga, untuk itu tetap dipertahankan;*
3. *Menyatakan perbuatan Tergugat IV membuat Akta Jual Beli Nomor 60 dan Akta Jual Beli Nomor 61 tanggal 29 Januari 2013 adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);*
4. *Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 60, tanggal 29 Januari 2013 yang dibuat oleh serta dihadapan Notaris RP, Notaris dan PPAT di Bandung, adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya;*
5. *Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 61, tanggal 29 Januari 2013 yang dibuat oleh serta dihadapan Notaris RP, Notaris dan PPAT di Bandung, adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya;*
6. *Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 336/Kel. Sukamulya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/04/2013 Nomor 00023/2013, seluas 1.500 M² atas nama Muhamad Sofyan Saepudin tidak mempunyai kekuatan hukum;*
7. *Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 337/Kel. Sukamulya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/04/2013 Nomor 00024/2013, seluas 1.500 M² atas nama Muhamad Sofyan Saepudin tidak mempunyai kekuatan hukum;*

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hlm. 20.

8. *Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 336/Kel. Sukamulya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/04/2013 Nomor 00023/2013, seluas 1.500 M² atas nama Muhamad Sofyan Saepudin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 337/Kel. Sukamulya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26/04/2013 Nomor 00024/2013, seluas 1.500 M² atas nama Muhamad Sofyan Saepudin kepada Turut Tergugat untuk dilakukan pencabutan dan atau pembatalan Sertipikat;*
9. *Menghukum Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Tegugat II, dibayar secara tunai, masing-masing:*
 - *Gia Subagia (Tergugat V), total uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 2.089.600.000,- (dua miliar delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);*
 - *Soewargi Natadikara (Tergugat I) total uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 2.089.600.000,- (dua miliar delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);*
 - *Lisda Dewi Soewargi (Tergugat VI), total uang yang diterima sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);*
10. *Menghukum Tergugat I, V, VI, VII dan urut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;*

Dalam Rekonvensi

- *Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan III Dalam Konvensi untuk seluruhnya;*

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- *Menghukum Tergugat II dan III Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tegugat I, IV s.d. Tergugat VII, secara tenggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 7.839.000. (Tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).”;*

Oleh karena Notaris RP telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata dan perbuatan Notaris RP dapat dikategorikan menjadi perbuatan melawan hukum karena mengakibatkan kerugian pada Ima Chidmawati, Tony Natadikara dan Lenny Dewi Anggraini. Dengan begitu Notaris RP dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Selain dapat dikenakan sanksi dalam Hukum Perdata, Notaris RP juga dimungkinkan dapat dituntut secara Pidana dan Perdata. Kasus yang dilakukan oleh Notaris RP dapat juga dikategorikan dalam perbuatan melawan hukum dalam bidang

Pidana yaitu pidana penipuan dan memasukan keterangan palsu. Seeperti yang terdapat dalam Pasal 378 yaitu dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Dalam kasus ini cacatnya akta disebabkan akibat adanya pemalsuan dalam pembuatannya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana diatur dalam Pasal 263 yang berbunyi:

- (1) Barang siapa 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 dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Hal yang sama diatur dalam Pasal 264, yang menegaskan bahwa:

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
 1. akta-akta otentik;
 2. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Sanksi Administratif yang dapat dituntut kepada Notaris RP berdasarkan Pasal 10 ayat (3) atau (4) Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemertintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur pemberhentian PPAT yaitu sebagai berikut:

- (3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
 - b. 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.
- (4) PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:
- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
 - b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
 - e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - f. berada di bawah pengampuan; dan/atau melakukan perbuatan tercela.

Melalui pasal tersebut dapat diketahui bahwa PPAT dapat diberhentikan sementara atau bahkan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran dalam larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Kewajiban atau kewenangan PPAT pada dasarnya adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Membuat akta dengan blangko kosong sehingga mengakibatkan akta cacat hukum atau tidak autentik bahkan dapat batal demi hukum merupakan sebuah pelanggaran dalam kewajiban sebagai PPAT. Dengan kata lain sanksi berupa pemberhentian ini merupakan bentuk tanggungjawab seorang PPAT apabila ia membuat akta yang cacat hukum atau menyalahi kewajibannya.

Berdasarkan Putusan dalam Pengadilan Negeri 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Menyatakan perbuatan Notaris RP membuat Akta Jual Beli Nomor 60 dan Akta Jual Beli Nomor 61 tanggal 29 Januari 2013 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Selain itu Akta Jual Beli Nomor 60 dan Nomor 61, tanggal 29 Januari 2013 yang dibuat oleh serta dihadapan Notaris RP, Notaris dan PPAT di Bandung, adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya. Namun pada putusan Mahkamah Agung yang *inkracht* akta jual beli yang dibuat oleh Notaris RP dinyatakan tetap sah dan berlaku demi untuk melindungi pembeli yang beritikad baik. Namun akta jual beli yang dibuat oleh Notaris RP tidak mendapatkan persetujuan dari para penjual maka berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karena Notaris RP melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta yang menyebabkan kerugian maka diharuskan untuk membayar ganti rugi sesuai

dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada Ima Chidmawati, Tony Natadikara, dan Lenny Dewi Anggraini. Selain itu Notaris RP juga dimungkinkan dituntut pidana penjara pemalsuan atas Akta Jual Beli yang dibuatnya dan pemberhentian dengan tidak hormat akibat pelanggaran berat dalam kewajibannya sebagai PPAT.

2. Bentuk Perlindungan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Pada kasus yang dilakukan oleh Notaris RP diatas, berdampak tidak hanya terhadap pihak yang memiliki tanah yaitu Ima Chidmawati, Tony Natadikara dan Lenny Dewi Anggraini namun juga berdampak kepada pembeli yaitu Asep Saepudin dan Muhamad Sofyan Saepudin. Akibat dari Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dengan blangko kosong sehingga tidak memenuhi unsur subjektif dalam syarat sah perjanjian yaitu kesepakatan, akhirnya berdampak akta tersebut cacat hukum dan membuat akta dapat dibatalkan sehingga dengan kata lain membatalkan perjanjian jual beli yang telah dilaksanakan.

Berdasarkan Putusan dalam Pengadilan Negeri 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. menyatakan Akta Jual Beli Nomor 60 dan Nomor 61, tanggal 29 Januari 2013 yang dibuat oleh serta dihadapan Notaris RP, Notaris dan PPAT di Bandung, adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya. Selain itu Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tertanggal 16 April 2017 sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 30 Mei 2017 sah dan berharga, untuk itu tetap dipertahankan.

Dengan diputuskannya pembatalan akta dan sita jaminan objek perjanjian maka dianggap perjanjian jual beli yang telah dilaksanakan tidak berlaku lagi. Keputusan tersebut sangat merugikan pihak pembeli yaitu Asep Saepudin dan Muhamad Sofyan Saepudin dikarenakan mereka telah melaksanakan kewajiban sebagai pembeli dengan membayar lunas perjanjian jual beli sebelum dilakukan perpindahan hak dalam bentuk Akta Jual Beli Tanah.

Pembeli yang telah memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik. Menurut P.L.Wery, makna pelaksanaan itikad baik (*uitvoering to goeder trouw*) dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini adalah bahwa kedua belah pihak yang bersepakat dalam suatu perjanjian harus berlaku satu dengan yang lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lain.¹⁸ Asep Saepudin dan Muhamad Sofyan Saepudin dalam perjanjian ini telah menunjukkan sikap atau itikad baiknya sebagai pembeli, dengan begitu mereka harus dilindungi agar terhindar dari kerugian.

Unsur-unsur itikad baik menurut P.L. Werry bila dijabarkan menurut Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut:

¹⁸ P.L.Wery, *Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Netherland*, (Jakarta : Percetakan Negara, 1990), hlm. 9.

1. Tanpa tipu daya. Tipu daya yaitu bermacam-macam tipu atau berbagai daya upaya yang buruk;¹⁹ penjual barang yang menjual dagangannya dengan menipu dengan cara akal dan muslihat mengenai keadaan, sifat dan banyaknya barang diserahkan kepada pembeli adalah merupakan tindak pidana.²⁰
2. Tanpa tipu muslihat. Tipu muslihat yaitu siasat atau ilmu (perang dan sebagainya)²¹; membujuk seseorang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang dengan akal tipu daya untuk kepentingan diri sendiri atau kepentingan orang lain adalah merupakan tindak pidana.²²
3. Tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja tetapi juga kepentingan pihak lain.

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, apabila pihak penjual merasa perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka dalam Pasal 1362 KUH Perdata:

“Siapa yang, dengan itikad buruk, telah menerima sesuatu yang tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikannya dengan bunga dan hasil-hasil, terhitung dari hari pembayaran, dan yang demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika barangnya telah menderita kemerosotan”.

Menurut hukum tanah adat, tidak menemui penghulu adat berarti pembeli tidak memiliki niat baik. Ini berdampak serius bagi dirinya di kemudian hari. Jika terjadi sengketa, katakan penjual ternyata telah menjual tanah tersebut lebih dari satu kali, maka pembeli yang tidak beritikad baik tadi akan kehilangan pengakuan hukum dari adat setempat atas haknya terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, jual-beli di dalam masyarakat adat di Indonesia pada umumnya, berarti seorang calon pembeli menghubungi penghulu, dilakukan serangkaian proses sebagaimana telah disampaikan di atas, dipanggil para saksi, jika tidak ada keberatan dari para saksi maka dibuatlah perjanjian sederhana semacam akta, lalu dilakukan pembayaran dan penyerahan tanah di muka penghulu adat dan para saksi.²³

Itikad baik juga tercermin dalam sistem pembayaran uang muka atau yang biasa disebut panjar. Pihak penjual dan pembeli menunjukkan itikad baiknya di sini, di mana jika pembeli telah memberikan panjar, maka penjual dilarang menawarkan tanahnya/barangnya kepada pihak lain. Pembeli dan penjual terikat dan dituntut untuk memenuhi prestasinya. Jika pembeli tidak melunasi pembayarannya, maka panjar menjadi hangus dan penjual berhak menawarkan kepada pihak lain. Jika

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Tipu Daya,” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tipu%20daya>, Diunduh 1 April 2019.

²⁰ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, (Semarang: Aneka Ilmu 1977), hlm. 569.

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Tipu Muslihat,” <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tipu%20muslihat>, Diunduh 1 April 2019.

²² Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, (Semarang: Aneka Ilmu 1977), hlm. 535.

²³ *Ibid.*

pembayaran telah dilunasi, penjual tidak menepati janjinya, panjar pembeli akan dikembalikan. Bahkan jika ada kerugian pembeli akibat ini, maka penjual tanpa paksaan rela membayar kerugian pembeli.²⁴

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2170K/PDT/2018, menyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV, Tergugat V Dalam Rekonvensi atas tanah seluas 3.000 M² yang terletak di Jalan Rumah Sakit Nomor 121, RT 05 RW 06, Kelurahan Sukamulya, Kecamatan Cinambo, Kota Bandung, dengan batas-batas tanah sebelah utara: tanah milik Bapak H. Atang, sebelah selatan: tanah milik H. Asep Saepudin/Hj. Tari, sebelah barat: Jalan Rumah Sakit, sebelah timur: Selokan; dan Menyatakan bahwa tanah seluas 3.000 M² yang terletak di Jalan Rumah Sakit Nomor 121, RT 05 RW 06, Kelurahan Sukamulya, Kecamatan Cinambo, Kota Bandung, dengan batas-batas tanah sebelah utara: tanah milik Bapak H. Atang, sebelah selatan: tanah milik H. Asep Saepudin/Hj. Tari, sebelah barat: Jalan Rumah Sakit, sebelah timur: selokan, adalah sah merupakan milik Penggugat.

Selain itu menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tertanggal 16 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 30 Mei 2017, tidak sah dan tidak berharga serta diperintahkan untuk diangkat. Sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut, jual beli antara Soewargi Natadikara, Gia Subagia dan Lisda Dewi Soewargi dengan Asep Saepudin dan Muhamad Sofyan Saepudin adalah sah dan dapat tetap dilaksanakan.

Pertimbangan hakim dalam keputusannya adalah:

Bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Januari 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 29 Januari 2018, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sisa tanah warisan Alm. Hj. Raden Dewi Suprih dengan Tergugat I (suami Alm. Hj. Raden Dewi Suprih) seluas 10.590 M² menjadi hak Tergugat I selaku suami dari Alm. Hj. Raden Dewi Suprih bersama kelima orang anaknya yaitu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat V, Tergugat VI;

Bahwa Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI hendak menjual bagiannya dari tanah seluas 10.590 M² tersebut. Kemudian Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI memecah/split atau mengurangi dari tanah seluas 10.590 M², yaitu untuk bagian Tergugat I seluas 1.500 M², untuk bagian Tergugat V dan Tergugat VI seluas 1.500 M², sehingga masih ada sisa seluas 10.590 M² - 3.000 M² untuk dapat diambil menjadi bagian Para Penggugat selaku anak kandung Tergugat I yang

²⁴ Soekanto Soerjono, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Soeroengan 1958), hlm. 97.

sebenarnya mempunyai hak yang sama dengan Tergugat V dan Tergugat VI atas harta warisan tersebut;

Bahwa tergugat I, V dan VI menjual kepada Tergugat II (yang dibuat atas nama Tergugat III) sesuai harga yang telah disepakati dan telah dibayar lunas oleh Tergugat II sebelum Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT.

Bahwa ternyata Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Turut membubuhkan persetujuan dalam Akta Jual Beli tersebut, walaupun terhadap tanah warisan tersebut belum displit/dipecah dan dibuat/diterbitkan sertipikat atas nama masing-masing Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III.

Bahwa sebelum Akta Jual Beli ditandatangani pada tanggal 29 Januari 2013, pembeli telah lebih dulu melunasi kepada masing-masing penjual yaitu kepada Tergugat I untuk tanah seluas 1.500 M² serta kepada Tergugat V dan Tergugat VI untuk tanah seluas 1.500 M², dan telah lebih dahulu diajukan split/pemisahan sertipikat oleh Tergugat I, Tergugat V dan VI serta telah diukur oleh Badan Pertanahan Nasional sebelum diterbitkan Sertipikat. Kemudian dengan Akta Jual Beli/PPAT, Sertipikat telah diablik nama ke atas nama pembeli (*i,c*, Tergugat III) pada tanggal 5 September 2013.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat II dan Tergugat III dapat dilindungi sebagai pembeli beritikad baik, dan apabila Para Penggugat merasa dirugikan atas harta warisan tersebut, maka Para Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I (ayah kandung Para Penggugat) dan Tergugat V serta Tergugat VI (saudara kandung Para Penggugat). Selain itu, kesalahan Notaris/PPAT tidak dapat dijadikan alasan untuk merugikan pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi harus ditolak dan gugatan Penggugat Dalam Rekovensi dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.

Bahwa karena gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi ditolak maka Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penerapan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Tertanggal 16 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 30 Mei 2017 harus dinyatakan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: ASEP SAEPUDIN dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 28 November 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 20 Juni 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang lain yang bersangkutan.

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, pembeli dapat dilindungi sebagai pembeli beritikad baik, dan apabila Para Penggugat merasa dirugikan atas harta warisan tersebut, maka Para Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I (ayah kandung Para Penggugat) dan Tergugat V serta Tergugat VI (saudara kandung Para Penggugat).

Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”.

Maksud dari Pasal tersebut diatas adalah bahwa apabila perikatan tidak terpenuhi, seorang pembeli yang beritikad baik dapat memaksa pihak penjual untuk memenuhi perikatan tersebut. Atau apabila perikatan tersebut tidak dapat dilaksanakan dapat diajukan pembatalan perjanjian dengan disertai biaya, kerugian dan bunga akibat pembatalan tersebut.

Berdasarkan kasus yang dilakukan oleh Notaris RP tersebut, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi karena pelanggaran yang telah dilakukan oleh Notaris RP tidak dapat mempengaruhi perikatan yang terjadi antara Pembeli dan Penjual. Kelalaian juga terdapat dalam Pihak Penjual yang telah menandatangani Akta Jual Beli Tanah tersebut walaupun dibuat dalam blangko kosong. Dengan ketentuan dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perikatan masih dapat dipaksakan untuk dipenuhi, dan akhirnya putusan Mahkamah Agung memutuskan bahwa perjanjian jual beli tetap dapat dilaksanakan.

Simpulan

1. Berdasarkan analisis permasalahan dari bab-bab sebelumnya, pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat Akta Jual Beli yang cacat hukum adalah PPAT RP harus mengganti kerugian atas kesalahannya kepada Ima Chidmawati, Tony Natadikara, dan Lenny Dewi Anggraini sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain PPAT RP, para penjual yaitu Soewargi Natadikara, Gia Subagia dan Lisda Dewi Soewargi juga seharusnya membayar ganti kerugian karena telah secara sengaja menyebabkan kerugian.

2. Berdasarkan analisis permasalahan dari bab-bab sebelumnya, bentuk perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam pembuatan Akta Jual Beli yang cacat hukum adalah pembeli dalam kasus ini merupakan pembeli yang beritikad baik dikarenakan mereka telah melaksanakan kewajiban sebagai pembeli dengan membayar lunas perjanjian jual beli sebelum dilakukan perpindahan hak dalam bentuk Akta Jual Beli Tanah. Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dikarenakan pihak-pihak yang memberikan persetujuan atas perjanjian jual beli ini telah menandatangani Akta Jual Beli walaupun mereka mengetahui bahwa akta tersebut adalah akta blangko kosong. Maka pembeli tidak dapat menanggung kerugian atas kelalaian yang dilakukan oleh pihak penjual. Dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Sehingga putusan akhir dalam perkara ini diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 2170K/PDT/2018 yang menyatakan sahnya jual beli yang dilakukan antara Soewargi Natadikara, Gia Subagia dan Lisda Dewi Soewargi dengan Asep Saepudin dan Muhamad Sofyan Saepudin dan mencabut sita jaminan atas objek tanah dalam perjanjian yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kota Bandung Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tertanggal 16 April 2017 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 401/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 30 Mei 2017 telah benar dan sesuai.

Saran

1. Untuk menghindari pelanggaran dalam pembuatan akta, diharapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih berhati-hati terhadap wewenangnya dalam membuat akta. Seperti dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, PPAT harus memeriksa kelengkapan dokumen dengan teliti sehingga tidak akan menimbulkan kesalahan dalam pembuatan akta. Apabila tanah yang menjadi objek pembuatan akta tidak sesuai dengan ketentuan maka PPAT berhak untuk menolak pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Seperti dalam kasus ini atas pelanggaran yang dilakukan olehnya sehingga berakibat merugikan orang lain, PPAT wajib untuk mengganti kerugian seperti yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
2. Sebagai para pihak dalam akta terutama pembeli, diharuskan untuk tanggap dan berhati-hati dalam membuat sebuah perjanjian. Akta yang dilangsungkan dengan blangko kosong adalah sebuah pelanggaran yang dilakukan seorang PPAT yang pastinya akan berdampak menciderai para pihak. Untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan, baiknya pembeli dapat meneliti dengan benar isi dalam perjanjian untuk menghindari kesalahan dan kekosongan kehendak dari para pihak. Selain itu

PPAT diwajibkan untuk mengedukasi para pihak agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Namun dalam hal ini, apabila pembeli telah melakukan kewajibannya dengan baik dan benar, ia dapat mengumpulkan bukti-bukti untuk tetap mempertahankan tanah hak miliknya dimuka pengadilan.

Daftar Referensi

A. Peraturan

- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
 Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*.
 Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014.
 Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996.
 Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor 24 Tahun 1997.
 Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998.
 Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomo 24 Tahun 2016.

B. Buku-Buku

- Adam, Muhammad, Ilmu Pengetahuan Notariat, Bandung: Sinar Baru, 1985.
- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Adjie, Habib. Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Al Rashid, Harun. Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya). Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Anshori, Abdul Ghafur. Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata III Hukum Perikatan dan Penjelasannya. Bandung: Alumni, 1993.
- Budiono, Herlien. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Daliyo, J.B. Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa. Jakarta: Prenhallindo, 2001.
- Dick, R. Van. Pengantar Hukum Adat Indonesia. Vanhoeve. Bandung. 1954.
- Effendie, Bachtiar. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya. Bandung: Alumni, 1993.

- Faisal, Muhammad. The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision. Yogyakarta: Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, 2015.
- Gunardi, dan Markus Gunawan. Kitab Undang-Undang HUKUM Kenotariatan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Haar, B. Ter, Asas-asas dan Susunan Hukum Adat. Jakarta: PT Pradnya Paramitra, 1991.
- Harahap, M. Yahya. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan, 2003.
- HS, Salim, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih. Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU). Jakarta: PT Sinar Grafika, 2007.
- Hutagalung, Arie S. dan Supardjo Sujadi. "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia" Hukum Dan Pembangunan. 2005.
- Khairandy, Ridwan. Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan. Ke Notaris, Raih Asa Sukses. Jakarta, 2009.
- Kohar, A. Notaris Dalam Praktek Hukum,.Bandung: Alumni, 1983.
- Mamudji, Sri, *et al.* Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, Djaja S. Masalah Itikad Baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bandung: Penerbit Binacipta, 1987.
- Mertokusumo, Sudikno dan A.Pitlo. Bab-bab tentang Penemuan Hukum. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2003.
- Naja, Daeng. Teknik Pembuatan Akta. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- Nico. Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: Centre For Documentation and Studies of Business Law, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. Hukum Notariat di Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grapindo Persada, 1993.
- Poerwardarminta, WJS. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 1976.
- Prayitno, Roesnatiti. Bahan Kuliah Kode Etik. Jakarta. 2018.
- Prodjodikoro, Wiryono. Asas-asas Hukum Perjanjian. Sumur Bandung. 1973.
- Prodjodikoro, Wiryono. Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Sumur Bandung. 1974.
- Putro, Widodo Dwi *et al.* Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah. Jakarta: LeIP, 2018.

- Puspa, Yan Pramadya. Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris. Semarang: Aneka Ilmu, 1977.
- Robert, C. Salomon. Etika suatu pengantar. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2000.
- Santoso, Urip. Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta. Jakarta: Prenadamedia. 2016.
- Setiawan, I Ketut Oka. Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Soekanto, Soerjono. Menindjau Hukum Adat Indonesia. Jakarta: Penerbit Seoroengan, 1958.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Subekti. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989.
- Subekti. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermasa, 2011.
- Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Suharnoko. Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Sutarno. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta, 2003.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Susanto, R. Hukum Pertanahan (Agraris). Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.
- Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbag Pressindo. 2011.
- Tobing, G.H.S. Lumban. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga, 1996.
- Untung, Budi. 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani. Yogyakarta: Andi. 2015.
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. Jual Beli. Jakarta: PT.Raja Grafindo Perkasa. 2004.
- WJS, Poerwardarminta. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 1999.
- Wery, P.L. Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik di Netherland. Jakarta: Percetakan Negara, 1990.

C. Internet

- | | |
|-------|--|
| Kamus | Besar Bahasa Indonesia. “Tipu Daya,” https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tipu%20daya . Diunduh 1 April 2019. |
| Kamus | Besar Bahasa Indonesia. “Tipu Muslihat,” https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tipu%20muslihat . Diunduh 1 April 2019. |