

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PPAT PERIHAL PENITIPAN SERTIPIKAT TERKAIT PROSES JUAL BELI PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Desy Natalia, Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: desynataliatogatorop@gmail.com

Henny Marlyna, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: hennymarlina@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p09>

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk membahas mengenai perlindungan hukum bagi Notaris selaku PPAT perihal penitipan sertipikat terkait proses jual beli peralihan hak atas tanah dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor : 53/Pid.B/2017/PN.Bkt. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus. Dari hasil penelitian menjelaskan bahwa Notaris selaku PPAT perihal penahanan sertipikat untuk dilakukan proses jual beli bukan suatu perbuatan melawan hukum dan mengenai akibat hukum PPJB yang telah dibuat belum berakhir jika para pihak yang terkait belum memenuhi prestasinya.

Kata Kunci : Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penggelapan, Penitipan Sertifikat

ABSTRACT

This study was carried out with the aim of discussing legal protection for Notaries as well as PPAT regarding certificate deposition related to the buying and selling process of the transfer of land rights with a case study of the Bukit Tinggi District Court Decision Number: 53/Pid.B/2017/PN.Bkt. The research method used is normative legal research using a statutory approach, an analytical approach, and a case approach. From the results of the study, it was explained that the Notary as PPAT regarding the detention of certificates for the sale and purchase process was not an unlawful act and regarding the legal consequences of PPJB that have been made have not ended if the parties involved have not fulfilled their achievements.

Keywords: Notary Public, Land Titles Registrar, Embezzlement, Certificate Deposit

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.¹ Dijelaskan dalam UUJN bahwa kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.² Dalam Pasal 17 angka 1 UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris, dengan batasan sepanjang:

¹ Indonesia HS., Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 2 Tahun 2014, psl 1 angka 1.

² *Ibid.* psl.15 angka 1

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang ;
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.³

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban untuk bertindak dengan jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.⁴

Notaris Merupakan profesi hukum sehingga profesi Notaris merupakan suatu profesi yang mulia (*officium nobile*)⁵ yang maksud dan tujuannya adalah agar dalam kehidupan profesi tersebut tidak tercemar dari perbuatan yang merugikan kebebasan, derajat, dan martabat bagi profesinya⁶ sehingga seorang Notaris harus memenuhi undang-undang jabatan Notaris dan berpegang pada Kode Etik Notaris⁷ karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang.⁸ Dalam Pasal 7 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dicantumkan bahwa notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta (PPAT).

PPAT dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials* dan dalam Bahasa Belanda PPAT disebut sebagai *land titles registrar*. PPAT mempunyai tempat yang sangat penting di tengah masyarakat karena diberi kewenangan oleh yang Negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun luar Negeri.⁹ Awal mula adanya PPAT diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dicantumkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menurut N.G. Yudara, PPAT sebagai pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu

³ N.G. Yudara, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Kelima (Bandung; Refika Aditama, 2018) hlm.78

⁴ *Ibid.* psl 16 angka 1 huruf a

⁵ *Officium Nobile* artinya profesi yang terhormat, Perhimpunan Advokat Indonesia, *Kode Etik Advokat Indonesia*, tanggal 23 Mei 2002, Bagian Pembukaan

⁶ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Etika Profesi Hukum*, (Semarang; Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996) hlm.95

⁷ Roesnastiti Prayitno *Kode Etik Depok; Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*, 2016) hlm.62

⁸ Suhwardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum* (Jakarta; PT. Karya Unipress, 1994) hlm.35

⁹ Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 85.

oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.¹⁰

Dengan adanya PP Nomor 10 Tahun 1961 ini maka fungsi pejabat yang membuat perjanjian Obligatori dilaksanakan oleh PPAT dan fungsi pejabat balik nama dan kepala pendaftaran tanah dijalankan oleh kantor pertanahan dalam satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Setelah PP Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya diikuti dengan diundangkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya (selanjutnya ditulis PMA No. 10 Tahun 1961) dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya ditulis PMA No. 11 Tahun 1961)¹¹

Seiring dengan kemajuan teknologi dan pola berpikir di dalam kehidupan masyarakat yang membuat hukum juga makin berkembang, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah dan satuan rumah susun, ketentuan mengenai PPAT dikukuhkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37)¹². Berlakunya PP 37 Tahun 1998 sebagai peraturan yang bersifat *lex specialis* berkaitan dengan PPAT memberikan pengertian yang jelas mengenai PPAT dan batasan kewenangannya.¹³

Sebagai pejabat yang bertanggung jawab melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah maka PPAT selalu dikaitkan proses yang terjadi sebelum peralihan tanah dilakukan. Setiap perbuatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT harus terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada kantor pertanahan setempat. Hal tersebut dicantumkan pada Pasal 97 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.¹⁴

Dari ketentuan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa PPAT dalam proses jual beli peralihan hak atas tanah harus terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat sebelum akta jual beli ditandatangani. Jika setelah dilakukan pemeriksaan ternyata diketahui terdapat catatan mengenai sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan info kepada PPAT yang bersangkutan bahwa sertipikat yang dilakukan pengecekan sedang mengalami sengketa atau masalah lainnya dalam

¹⁰ N.G. Yudara, *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik*, (Jakarta; Makalah, 2001) hlm. 3

¹¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta; Kenca Na, 2020) hlm. 6

¹² Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Bandun; Pustaka Reka Cipta, 2018) hlm. 1-2.

¹³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta; Kenca Na, 2020), hlm. 15

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, (Jakarta; Kenca Na, 2020), Pasal 97 angka 1

pernyataan secara tertulis. Secara filosofis dapat dipahami bahwa hal tersebut ditujukan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terkait sehingga dapat meminimalisir masalah di kemudian hari.

Namun pada prakteknya, dalam proses jual beli tidak semua berjalan dengan baik, karena satu dan lain hal masalah membuat proses pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dapat batal. Jika proses pengalihan hak atas tanah batal maka salah satu hal paling utama dilakukan oleh penjual biasanya adalah meminta PPAT untuk mengembalikan sertifikat atas tanah dengan Nomor sertipikat SHGB No. 135, 134, 136, dan 137 yang menjadi objek dalam jual beli tersebut. Adapun kejadian dalam putusan ini bermula ketika Notaris selaku PPAT EA membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. RT yang sedang dalam proses pembubaran sehingga diwakili oleh Tim Liquidatornya (AF, DM, dan M) dengan EY selaku Direktur PT. SPI Terdakwa membuat perjanjian pengikatan jual beli atas kesepakatan tim liquidator dan pembeli seharga Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar) yang disepakati untuk dibayar secara bertahap.

Ternyata hingga sampai waktu yang ditentukan pembeli tidak melanjutkan kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara bertahap dan pihak penjual menganggap bahwa proses jual beli tersebut telah batal. Kemudian, pihak penjual meminta sertipikat atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut untuk dikembalikan tetapi PPAT EA menolak untuk mengembalikan sertipikat tersebut. Pihak liquidator juga telah mengirimkan somasi kepada PPAT EA tetapi PPAT tetap mempertahankan untuk tidak mengembalikan sertipikat atas tanah yang menjadi objek dari jual beli tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat ditarik pokok permasalahan yang akan diuraikan dalam artikel ini adalah :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum untuk PPAT atas penggelapan sertipikat terkait proses jual beli berdasarkan putusan pengadilan negeri Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari PPJB yang telah dibuat?

1.3. Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum untuk PPAT atas penggelapan sertipikat terkait proses jual beli berdasarkan putusan pengadilan negeri nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt serta akibat hukum dari PPJB yang telah dibuat oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris selaku PPAT.

2. Metode Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dalam mencari data sumber yang bersifat teori yang berguna untuk memecahkan masalah. Pendekatan ini dikenal dengan nama pendekatan kepustakaan atau yang biasa disebut dengan studi kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.¹⁵

¹⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*,(Bandung;Citra Aditya Bakti,2004) hlm. 201

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah berbagai kepustakaan hukum yakni buku atau jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli (doktrin) berupa semua publikasi hukum. Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah badan hukum primer dan badan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang akan digunakan oleh penulis dalam tulisan ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/PN Bkt. Selanjutnya bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal hukum, hasil karya dari kalangan hukum yang berhubungan dengan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Alat untuk mengumpulkan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa studi dokumen dan *Interview*.¹⁶ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penyajian dengan analisis deskriptif kualitatif.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Perlindungan hukum untuk PPAT atas penggelapan sertipikat terkait proses jual beli berdasarkan putusan pengadilan negeri Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt

Salah satu jenis peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli, secara implisit hak guna bangunan dapat diperjual belikan dimuat dalam Pasal 35 angka 3 UUPA yaitu "Gah Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Secara ekspilisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan dijelaskan dalam Pasal 34 angka 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu "peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli".¹⁷ Dalam proses pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang akta pengalihannya dibuat oleh PPAT tetapi tidak menjadi hal yang asing jika antara kedua belah pihak membuat terlebih dahulu perjanjian pengikatan jual beli dimana biasanya pengikatan perjanjian jual beli dibuat karena ada kondisi-kondisi tertentu.

Ketika akan menjalankan Jabatannya sebagai Notaris Dijelaskan dalam Pasal 4 angka 2 bahwa Notaris akan disumpah terlebih dahulu dan harus menanamkan dalam diri isi sumpah tersebut yaitu "bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap,

¹⁶ Sarjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia* ,(Jakarta;CV. Rajawali,1981) hlm. 79

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan keenam,(Jakarta;Kencana,2019) hlm. 36

tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai notaris"

Jika dikaitkan dengan putusan 53/Pid.B/2017/PN.Bkt dimana masalah terjadi ketika EA dipaksa untuk mengembalikan sertipikat yang dititipkan padanya terkait dengan proses jual beli yang akan beliau tangani tetapi terkendala karena terjadi konflik diantara pihak internal penjual atau PT. RT, dijelaskan dalam putusan bahwa pihak liquidator PT. RT bermaksud menarik kembali sertipikat tersebut dikarenakan pihak penjual merasa batas waktu pembayaran yang dijelaskan dalam PPJB yang mereka buat sudah melewati batas. Tetapi EA menolak untuk memberikan sertipikat tersebut.

Dijelaskan bahwa alasan mengapa EA menolak untuk mengembalikan sertipikat karena menurut EA sertipikat tersebut tidak bisa dikembalikan begitu saja karena pihak pembeli atau EY selaku direktur dari PT. SPI sudah membayar uang muka dan angsuran tahap pertama sesuai dengan ketentuan PPJB. Selain itu, menurut keterangan EA, sebelum terjadi PPJB dengan EY, pihak penjual pernah terlebih dahulu merencanakan melakukan proses jual beli dengan orang lain sebagai pembeli dimana calon pembeli sebelumnya telah membayar uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) dan karena satu dan lain hal yang menyebabkan proses jual beli tersebut batal. Menurut keterangan EA calon pembeli tersebut meminta tolong kepada EA untuk menyampaikan agar mengembalikan uang muka tersebut karena sampai dengan waktu itu, Uang muka tersebut belum dikembalikan.

Hal ini membuktikan bahwa Notaris selaku PPAT EA menjalankan sumpah yang diembannya dengan amanah dan tidak berpihak kepada siapapun dan berusaha untuk memperhatikan kebutuhan para pihak yang terkait. Dijelaskan dalam Putusan tersebut juga bahwa EA menolak untuk menyerahkan sertipikat tersebut kepada liquidator yang mewakili pihak penjual. Alasan mengapa EA menolak untuk mengembalikan sertipikat tersebut juga karena proses jual beli tersebut belum dapat dijalankan bukan karena pembeli yang tidak dapat melakukan pelunasan, pembeli sendiri sudah memberikan 2 (cek) untuk menjadi pelunasan atas sertipikat tersebut tetapi menurut EA, cek tersebut tidak dapat dicairkan karena ada permintaan blokir atas sertipikat yang akan dibalik nama diantara pihak internal penjual dan dijelaskan dalam PPJB yang EA buat bahwa EA bertanggung jawab dan berwenang untuk menahan sertipikat tersebut agar proses jual beli tersebut dapat dilaksanakan.

Dalam putusan tersebut dijelaskan juga bahwa EA menolak untuk menyerahkan sertipikat tersebut kepada penyidik karena untuk penyitaan pertama penyidik datang meminta sertipikat tetapi EA menolak memberikan karena tidak ada perintah penyitaan, kedua datang dengan membawa surat penyitaan tetapi tidak dilengkapi dengan berita acara penyitaan. Untuk yang ketiga kalinya penyidik kembali datang ke kantor EA untuk menyita sertipikat tersebut tetapi EA menolak untuk memberikan karena di keterangan surat penyitaan tersebut EA dijelaskan sebagai tersangka, padahal saat itu status EA masih menjadi terlapor. Untuk yang keempat kali semua prosedur telah dilengkapi dan EA tidak menghalang-halangi penyidik untuk menyita sertipikat tersebut.

Dalam pertimbangan hakim yang dijelaskan di dalam putusan, perbuatan EA tersebut bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum tetapi bentuk tanggung jawab EA dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Menurut penulis EA telah menjalankan kewajibannya dengan baik dengan saksama, jujur dengan tidak menghalang-halangi penyidik dalam menyita sertipikat tersebut. Ea didakwa dengan Pasal 374 KUHP, Subsidiar Pasal 372 dan Pasal 216 KUHP yang menjadi dasar dalam

seseorang yang melakukan suatu tindak pidana penggelapan untuk dapat dihukum, Pasal 372 sendiri yang berbunyi:

"barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah"

Pasal 374, merupakan pasal dengan tindak pidana penggelapan dengan pemberatan yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya oleh karena ia mendapat upah.¹⁸ yang berbunyi demikian:

"penggelapan yang dilakukan oleh orang yang menguasai sesuatu benda karena jabatannya atau pekerjaannya ataupun karena mendapatkan uang imbalan jasa, dihukum dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun"

Unsur-unsur yang ada di dalam Pasal 372 dan 374 KUHP adalah unsur "barang siapa" yang dalam kasus ini dapat kita kaitkan dengan EA dimana yang diberikan tanggung jawab untuk menjadi Pejabat yang berwenang terkait dengan jual beli tersebut. Lalu, "dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain" EA dalam proses jual beli ini mempunyai kuasa dan kewenangan untuk menyimpan sertipikat yang menjadi objek jual beli tersebut karena penyerahan yang dilakukan oleh penjual. Lalu dijelaskan lebih lanjut "orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya karena mendapat upah atau uang" dikaitkan dengan kasus EA, EA mempunyai kuasa untuk menyimpan sertipikat tersebut berdasarkan penyerahan atas sertipikat tersebut oleh penjual yang dibuktikan dengan tanda terima, dimana EA mempunyai kewenangan tersebut terkait dengan jabatan yang EA adalah sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk mengurus proses jual beli tersebut.

Dalam hal ini, penulis mempunyai pendapat yang sama dengan hakim bahwa unsur-unsur yang ada di dalam Pasal 374 dan 372 telah terpenuhi tetapi tindakan menahan sertipikat yang EA lakukan bukan merupakan perbuatan melanggar hukum karena EA melakukan hal tersebut berdasarkan tanggung jawab yang EA jalankan sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait di dalamnya. Dalam membuat keputusan apakah terdakwa dapat dipidana, di kurangi masa hukuman atau lepas, hal tersebut dirumuskan dalam Pasal 50 KUHP yang berbunyi:

"barang siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang tidak dipidana"

Unsur yang dapat dikaitkan dalam pasal tersebut adalah "barang siapa" dimana subjek itu adalah EA. Unsur lainnya adalah "melakukan perbuatan untuk melaksanakan undang-undang dikaitkan dengan kasus EA, EA melakukan penahanan sertipikat untuk menjalankan tanggung jawab sebagai pejabat yang ditunjuk untuk mengurus jual beli tersebut, dan EA menjalankan hal tersebut sesuai dengan Pasal 16

¹⁸ Baghady Zanjani Al Misbakh, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menahan Sertipikat Demi Menjaga Kepentingan Para Pihak dalam Pengikatan Jual Beli* (Jurnal Notary UI, 2019) hlm15

angka 1 huruf a dimana "notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait".

3.2. Akibat hukum dari PPJB yang telah dibuat

Pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dikategorikan ke perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.¹⁹ Proses pengalihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli yang tahapan awalnya melakukan proses PPJB biasanya karena ada beberapa alasan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran atau pelunasan objek dilakukan secara bertahap dalam kurun waktu tertentu karena satu dan lain hal;
2. Ada beberapa dokumen yang belum dapat dilengkapi dari pihak penjual atau pembeli;
3. Objek yang diperjual belikan sedang dalam proses hukum lainnya misal perubahan dari hak milik menjadi hak guna bangunan atau sebaliknya.

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli atau PPJB.²⁰

Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa Pejabat yang berwenang untuk membuat PPJB dan AJB berbeda, untuk AJB sendiri pejabat yang berwenang untuk membuat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan PPJB sendiri pejabat yang berwenang untuk membuat adalah Notaris. Asas yang menjadi dasar dibuatnya PPJB adalah asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena PPJB yang dibuat harus dibuat dengan kondisi yang seluruh kesepakatannya diserahkan kepada para pihak yang membuat kesepakatan yang dibuat dihadapan Notaris dengan ketentuan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Proses jual beli yang menggunakan PPJB terlebih dahulu pada umumnya diikuti dengan klausula perbuatan penyerahan. Penyerahan yang dimaksud dalam hal ini adalah penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Maka dari itu jika proses jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli, maka kepemilikan atas suatu tanah belum berpindah.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa PPJB bukanlah suatu bukti suatu objek atas tanah telah berpindah kepemilikan, PPJB adalah pra perjanjian dimana pihak-pihak yang terkait sepakat untuk mengikatkan diri dan menuangkan ketentuan yang disepakati bersama agar proses jual beli tersebut dapat terlaksana dengan baik dan tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

¹⁹ Dewi Kurnia Putri Amin Pumawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas* (Jurnal Akta Vol. 4 Nomor 4 Desember 2017)

²⁰ Setyawan, *Pokok-Pokok Perikatan*, (Jakarta; Bina Cipta, 1987)h1.36

Dalam membuat PPJB, dasar dari syarat sah perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPer harus terpenuhi dengan baik sehingga memenuhi syarat subjektif dan objektif yakni konsesualisme, cakap, objek tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika dikaitkan dengan kasus yang dijelaskan dalam putusan 53/Pid.B/2017/PN.Bkt unsur-unsur PPJB yang dibuat oleh EA, unsur konsesualisme atau sepakat, dalam PPJB tersebut terjadi di antara tim liquidator PT. RT dan pembeli EY selaku direktur PT.SPI dimana kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam PPJB yang dibuat di hadapan EA. Unsur kedua adalah cakap, dijelaskan kedua belah pihak mempunyai pekerjaan yang patut dan masih aktif sehingga tidak dimungkinkan untuk kedua belah pihak tidak cakap hukum atau dibawah umur. Unsur yang ketiga adalah objek tertentu dimana objek dari kesepakatan para pihak tersebut adalah obyek atas tanah yang dibuktikan dengan SHGB No. 134, 135, 136, dan 137. Dan unsur yang terakhir adalah suatu sebab yang halal, tujuan dari kesepakatan untuk mengikatkan diri para pihak adalah agar jual beli atas objek atas tanah dapat dilakukan dengan baik. Dengan kata lain PPJB yang dibuat oleh EA memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif.

Pengertian dari akta autentik dalam pasal 1868 KUHPER berbunyi "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk ditempat dimana akta dibuatnya.²¹ Berdasarkan Pasal 1868 KUHPer tersebut, dijelaskan bahwa akta dapat dikatakan autentik jika dibuat di hadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta autentik adalah sebagai berikut :²²

1. Akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan objek tanah dan bangunan bisa adalah sebuah perjanjian dimana para pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan proses jual beli, apabila hal hal yang dijelaskan telah terpenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Berakhirnya Perjanjian pengikatan jual beli yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB angka 11 poin B adalah "berakhirnya

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung; Alumni, 1996) hlm..12

²² T Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris*. hlm9

PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian". Dengan kata lain PPJB dikatakan telah berakhir jika prestasi kedua belah pihak yang mengikatkan diri telah terpenuhi dengan baik. Jika dikaitkan dengan Putusan 53/Pid.B/2017/PN.Bkt, menurut Muhammad Hasni, SH., M.H selaku saksi ahli yang dihadirkan untuk hakim membuat pertimbangan, di dalam KUHPer tidak memberikan pengaturan yang tegas tentang berakhirnya perjanjian kecuali perikatan yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPer. Menurut Pasal 1381, Perikatan dapat hapus :

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaruan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena pencampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang terutang;
8. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Bab 1 buku ini; dan
9. Karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Beliau berpendapat, dikaitkan dengan Pasal 1381 KUHPer untuk berakhirnya perjanjian hal ini tergantung pada jenis perjanjian yang diadakan, namun perjanjian dapat saja berakhir dengan beberapa sebab yaitu:

1. Ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjiannya;
2. UU menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian;
3. Terjadi peristiwa tertentu;
4. Salah satu pihak atau dua belah pihak dapat mengakhiri perjanjian;
5. Adanya putusan hakim;
6. Telah tercapainya tujuan diadakan perjanjian;
7. Adanya kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian.

dijelaskan bahwa Penjual tidak mengajukan untuk pembatalan terhadap PPJB tersebut tetapi menganggap bahwa PPJB tersebut telah batal. Hal ini dikarenakan penjual langsung meminta kepada EA untuk dikembalikan sertifikat atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut karena pembeli tidak dapat memenuhi prestasinya sampai jangka waktu yang ditentukan di dalam PPJB. Namun, menurut keterangan pembeli, pembeli dalam melakukan pemenuhan prestasi untuk membayar sisa angsuran pembayaran jual beli tersebut telah menyerahkan 2 (dua) lembar cek senilai sisa pembayaran bertahap yang disepakati. Tetapi tidak dapat dicairkan karena sertifikat masih dalam keadaan di blokir.

Untuk pembatalan PPJB dijelaskan juga dalam Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB poin A adalah "pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan penjual". Dari penjelasan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa jika seorang penjual dan pembeli berniat untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, mereka harus menuangkan kembali dalam syarat-syarat yang ditentukan untuk pembatalan. Pada prakteknya, untuk melakukan pembatalan PPJB, kedua belah pihak yang mengikatkan diri harus membuat pembatalan PPJB di hadapan notaris yang membuat PPJB tersebut.

4. Kesimpulan

Seorang PPAT dapat menyimpan sementara atau menahan sertipikat sebagai bentuk tanggung jawab Pejabat yang berwenang dalam menjaga kepentingan pihak-pihak yang terkait. Dalam hal ini EA melakukan penahanan 4 buah sertipikat atas tanah yang menjadi objek jual beli yang bertujuan untuk menjaga kepentingan pihak pembeli karena dalam hal ini pembeli sudah melakukan sebagian pembayaran atas nilai transaksi yang telah disepakati. Dijelaskan juga bahwa yang menjadi kendala dalam proses jual beli tersebut bukan pembeli yang tidak dapat memenuhi prestasinya tetapi penjual dalam hal ini terdapat konflik internal yang mengakibatkan sertipikat tersebut masih di blokir dan tidak dapat dilakukan proses balik nama sehingga kewenangan calon penjual tidak dapat diberikan sepenuhnya begitu saja kepada penjual. Perbuatan EA dalam menahan sertipikat bukan semata-mata dilakukan untuk kepentingan pribadi tetapi EA selaku Pejabat yang berwenang sedang menjalankan tanggung jawab sesuai dengan perintah undang-undang untuk tidak berpihak dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait di dalamnya. Berdasarkan pertimbangan ini dapat disimpulkan bahwa perbuatan EA dalam menahan sertipikat bukanlah perbuatan melawan hukum.

Perihal akibat hukum pada PPJB yang telah dibuat, salah satu cara untuk membatalkan suatu perjanjian adalah dengan putusan hakim. Tetapi dalam putusan ini hakim tidak memutuskan bagaimana akibat hukum dari PPJB yang telah dibuat. Untuk pembatalan PPJB dijelaskan dalam Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bagian Petunjuk Materi Pembuatan PPJB poin A adalah "pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan penjual". Dapat ditarik kesimpulan bahwa selama prestasi belum dipenuhi oleh para pihak PPJB tersebut masih mempunyai kekuatan dimana jika ingin dibatalkan para pihak harus membuat pembatalan PPJB dimana dalam Pembatalan tersebut dimuat kesepakatan-kesepakatan agar pembatalan tersebut dapat terjadi.

Daftar Pustaka

Buku

- Abdulkadir Muhamad. *Hukum dan Peneleian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 2004.
- Harahap Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni. Bandung. 1996.
- HS.Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Oemarsalim. *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*. Cet. IV. Jakarta. 2006.
- Lubis K. Suwardi. *Etika Profesi Hukum* Jakarta. PT. Karya Unipress. 1994
- Prayitno Roesnastiti. *Kode Etik*, Depok. Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 2016.
- Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Pustaka Reka Cipta. Bandung. 2018.
- Santoso Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Tas Tanah*, Cetakan Keenam Kencana. Jakarta. 2019.
- Setyawan. *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta. Jakarta. 1987.
- Sekanto Sarjono, *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta : CV. Rajawali, 1981.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, 1985.
- Utomo Wahyu Isnaini Hatta. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Kencana, 2020.

Ignatius Ridwan Widyadharma. *Etika Profesi Hukum*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996.

Yudara, N. G. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Cetakan Kelima*. Bandung: Refika Aditama, 2018.

Yudara, N. G. *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Otentik*. Jakarta: Makalah, 2001.

Jurnal

Al Misbakh, Bagdhady Zanjani. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menahan Sertipikat Demi Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/Pid. B/2017/PN. Bkt)." *Indonesian Notary* 1, no. 003 (2019).

Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623-634.

Baswedan, T., and T. BASWEDAN. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris." *Premise Law Journal* 4 (2014): 14006.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri No. 20 Tahun 2018

_____, *Undang Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, No. 30 tahun 2014.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP, Tahun 1961.

_____, *Peraturam Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, No. 11/prt/m/2019 Tahun 2019.

_____, *"Kitab Undang-undang Hukum Perdata"*, Cetakan ke 39 (Jakarta: Pradnya Paramita) 2008.

_____, *"Kitab Undang-undang Hukum Pidana"*, Diterjemahkan oleh Moeljatno. (Jakarta: Bumi Aksara) 2003

Kode Etik Advokat Indonesia, Perhimpunan Advokat Indonesia. 2002

Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt