

BAB III

RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN

A. Ringkasan Pertimbangan Hukum

Pertimbangan hukum dalam perkara perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1698.K/PDT/2019 yang dimana penggugat yang bernama Imin Sugiharto mengajukan gugatan pada pengadilan negeri bandung yang di ajukan atas perbuatan tergugat yang bernama Siento Halim tergugat 1 dan Mulyadi Halim tergugat 2, tergugat 3 atas nama Irwan David Hadinata sebagai pemilik kedua. Berdasarkan kasus ini dimulai pada tahun 2011 tergugat I menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada khalayak ramai, dan Penggugat telah menjadi salah satu dari sekitar 14 pembeli atas tanah dan bangunan rumah yang dipasarkan dan dijual oleh Tergugat I.

Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan pengurus dari badan usaha berbentuk Comanditer Venootshap (CV) dikenal sebagai CV. Graha Nusa Indah, berkedudukan di Bandung, yang kegiatan usahanya antara lain sebagai Developer / Pengembang Perumahan dalam hal ini membangun dan sekaligus memasarkan perumahan di Komplek Melong Asih Regency, yang terletak di Kelurahan Cijerah, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung; Bahwa kedudukan Tergugat I dan Tergugat II di dalam CV. Graha Nusa Indah tersebut adalah, Tergugat I sebagai pesero aktif/pengelola (Direktur) dan Tergugat II sebagai Pesero pasif (penyetor modal) dengan menyetorkan sebidang tanah yang dijadikan menjadi perumahan Melong Asih Regency, terdiri dari beberapa buah SHM atas nama Tergugat II selaku Pesero pasif, untuk dikelola menjadi beberapa bidang tanah dan bangunan

rumah di atasnya, terletak di Kelurahan Cijerah, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung; Bahwa sekitar tahun 2011 Tergugat I menjual tanah dan bangunan rumah tsb kepada khalayak ramai, dan Penggugat telah menjadi salah satu dari sekitar 14 pembeli atas tanah dan bangunan rumah yang dipasarkan dan dijual oleh Tergugat I, dimana Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang semula dikenal sebagai blok No. B6 dan B7; {sekarang disebut Komplek Melong Asih Regency No.B5} dengan sertifikat tanda bukti hak: SHM nomor No.4084/Kel. Cijerah dan SHM No.4085/Kel. Cijerah, dengan harga Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);

Majelis hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan memperjual belikan 1 (satu) unit rumah atas nama AJB Imin Sugiharto yang dilakukan oleh tergugat 1 (Siento Halim), Tergugat 2 atas nama (Mulyadi Halim) dijual kepada saudara tergugat 3 atas nama (Irwan David Hadinata) dengan dasar hutang piutang yang dimiliki oleh tergugat 1 dan 2 sehingga dalam perkara ini tergugat mengetahui bahwa perbuatannya merugikan penggugat dan melawan hukum serta tidak dibenarkan perbuatan para tergugat menurut ketentuan perundang-undang.

Bahwa berdasarkan pernyataan oleh tergugat cara pembelian unit-unit rumah yang dijual oleh CV. Graha Nusa Indah pada umumnya diberlakukan secara cicil dan jika sudah lunas Tergugat I dan Tergugat II menjanjikan akan menandatangani AJB dihadapan Notaris / PPAT dengan pembeli; Bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut telah dilunasi seluruhnya oleh Penggugat pada bulan Mei 2012, pembayarannya selalu menerbitkan kwitansi

dengan Cap CV. Graha Nusa Indah selaku pihak penerima pembayaran, hingga pembayaran demi pembayaran (jumlahnya 10 kali pembayaran) menjadi lunas dan hal yang sama juga berlaku bagi pihak pembeli lainnya (sistem cicil) yaitu sejumlah 14 pembeli, pembayaran oleh Penggugat tersebut sebagaimana nyata dari bukti-bukti kwitansi pembayaran dalam perkara di bawah ini:

1. Tanggal 21 September 2011, sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
2. Tanggal 24 September 2011, sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
3. Tanggal 06 Oktober 2011 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
4. Tanggal 25 Oktober 2011 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
5. Tanggal 08 November 2011 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
6. Tanggal 28 November sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
7. Tanggal 17 Desember 2011 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;

8. Tanggal 03 Januari 2012 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
9. Tanggal 14 Januari 2012 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;
10. Tanggal 31 Mei 2012 sebesar Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan yang ditandatangani oleh Tergugat I;

Bahwa pada dasarnya Penggugat telah melunasi seluruh tahap-tahap pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melaksanakan janjinya bahwasanya Ybs akan mengurus segala proses peralihan hak (AJB dan pengurusan balik nama SHM) dari atas nama Tergugat II kepada Penggugat; Bahwa akhir-akhir ini diketahui Tergugat I, Tergugat II telah memperjual belikan tanah dan bangunan yang sudah terlebih dahulu dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat III yaitu dengan cara terlebih dahulu membuat dan menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) akta nomor 3 tertanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I; dan yang kemudian ditingkatkan menjadi AJB (Akta Jual Beli) No.53 dan No.54 tertanggal 04 Maret 2016 dihadapan Turut Tergugat II. Hingga pada akhirnya Turut Tergugat III telah melakukan balik nama atas kedua SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat III. Sehingga belakangan ini diketahui ternyata latar belakang terjadinya jual beli atas obyek sengketa dari Tergugat II {ic.pengurus CV Graha Nusa Indah} kepada Tergugat III adalah diawali dengan perjanjian hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III, yang jaminan atau agunannya adalah SHM No.4084/Kel. Cijerah dan SHM No.4085/Kel. Cijerah {sertifikat dari obyek

sengketa} namun perjanjian hutang piutang tsb dikemas dengan perjanjian pengikatan jual beli, akta nomor 03 tertanggal 15 Agustus 2014, dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Selanjutnya dikarenakan Tergugat II tidak dapat membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat III, maka dua tahun berselang sebagai bentuk pelunasan hutang-hutang Tergugat II kepada Tergugat III, dibuatlah akta jual beli dalam hal ini adalah Akta Jual Beli No.53 dan akta jual beli No.54, keduanya tertanggal 04 Maret 2016;

Bahwa kendatipun sesungguhnya pinjaman Tergugat I dan Tergugat II adalah hutang yang belum dibayar kepada Tergugat III, tidak berarti obyek tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Penggugat dapat dijadikan jaminan atau bahkan diperjual belikan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik, namun nyatanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menghadap Turut Tergugat I, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menandatangani akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Turut Tergugat I atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagaimana akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) nomor 3 tertanggal 15 Agustus 2014, bukan akta pengakuan hutang sebagaimana semestinya;

Tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menghadap dan menandatangani PPJB dihadapan Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah bertindak menyelundupkan hukum yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui Penggugat sudah membeli dan berhak atas tanah dan bangunan tersebut, bahkan Penggugat sudah menempati/ menerima apa yang telah dibeli tersebut (ada penyerahan obyek)

namun karena pembelian atas obyek tersebut belum dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT Tergugat I, Tergugat II, mengaku masih pemilik tanah dan bangunan tersebut sehingga masih berhak menjual kepada Tergugat III dan demikian pula Tergugat III nyata-nyata telah mengetahui tanah dan bangunan tersebut telah dijual Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat dan mengetahui pula tanah dan bangunan telah diterima, dihuni oleh Penggugat. 2016 dihadapan Turut Tergugat II. Hingga pada akhirnya Turut Tergugat III telah melakukan balik nama atas kedua SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat III;

Bahwa belakangan ini diketahui ternyata latar belakang terjadinya jual beli atas obyek sengketa dari Tergugat II {ic.pengurus CV Graha Nusa Indah} kepada Tergugat III adalah diawali dengan perjanjian hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III, yang jaminan atau agunannya adalah SHM No.4084/Kel. Cijerah dan SHM No.4085/Kel. Cijerah{sertifikat dari obyek sengketa} namun perjanjian hutang piutang tsb dikemas dengan perjanjian pengikatan jual beli, akta nomor 03 tertanggal 15 Agustus 2014, dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Selanjutnya dikarenakan Tergugat II tidak dapat membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat III, maka dua tahun berselang sebagai bentuk pelunasan hutang-hutang Tergugat II kepada Tergugat III, dibuatlah akta jual beli dalam hal ini adalah Akta Jual Beli No.53 dan akta jual beli No.54, keduanya tertanggal 04 Maret 2016;

Pinjaman Tergugat I dan Tergugat II adalah hutang yang belum dibayar kepada Tergugat III, tidak berarti obyek tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Penggugat dapat dijadikan jaminan atau bahkan diperjual belikan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik, namun nyatanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat

III telah menghadap Turut Tergugat I, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menandatangani akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Turut Tergugat I atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagaimana akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) nomor 3 tertanggal 15 Agustus 2014, bukan akta pengakuan hutang sebagaimana semestinya;

Tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menghadap dan menandatangani PPJB dihadapan Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah bertindak menyelundupkan hukum yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengetahui Penggugat sudah membeli dan berhak atas tanah dan bangunan tersebut, bahkan Penggugat sudah menempati/ menerima apa yang telah dibeli tersebut (ada penyerahan obyek) namun karena pembelian atas obyek tersebut belum dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT Tergugat I, Tergugat II, mengaku masih pemilik tanah dan bangunan tersebut sehingga masih berhak menjual kepada Tergugat III dan demikian pula Tergugat III nyata-nyata telah mengetahui tanah dan bangunan tersebut telah dijual Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat dan mengetahui pula tanah dan bangunan telah diterima, dihuni oleh Penggugat. Sebagaimana SHM No.4085/Kel.Cijerah atas nama Irwan David Hadinata dahulu atas Nama Mulyadi Halim;

B. Putusan

Menimbang, bahwa putusan kasasi setelah meneliti dan mempelajari keberatan-keberatan Pembanding tersebut diatas, ternyata merupakan pengulangan dari jawaban dan duplik Pembanding/Tergugat III serta tidak ada hal-hal yang baru

yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus tanggal 25 Januari 2018, Nomor 216/Pdt.G/2017/PN Bdg., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat III dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding; Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus tanggal 25 Januari 2018, Nomor 216/Pdt.G/2017/PN Bdg., dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa karena putusan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar sebagaimana dipertimbangkan diatas, dimana kontra memori banding hanya mendukung putusan Hakim tingkat pertama, maka dengan demikian Kontra memori banding tersebut dipandang telah dipertimbangkan pula dalam pokok

perkara; Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat III, tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, sehingga berdasarkan Dalam Pokok Perkara yaitu:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti bukti berupa Kkwitansi-kwitansi pembayaran adalah pembayaran yang sah secara hukum dan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Melong Asih Regency No.B5 (dahulu dikenal dengan No. B6 dan B7) sebagaimana SHM No.4084/Kel. Cijerah;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mendatangkan kerugian terhadap Penggugat;
4. Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta-akta in casu antara lain:
 - a. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Akta No.03 tertanggal 15 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris MYRANTY, SH;
 - b. AJB (Akta Jual Beli) No. 53 dan No.54 tertanggal 04 Maret 2016 dihadapan PPAT. IRMA RACHMAWATI, SH., SP-1;
 - c. SHM No.4084/Kel. Cijerah dan SHM No.4085/Kel. Cijerah atas nama IRWAN DAVID HADINATA; Serta surat-surat dan atau akta-akta serta warkah-warkah lainnya yang berkaitan dengan terjadinya peralihan kepemilikan menjadi milik Tergugat III;
 - d. Menghukum para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk terhadap putusan perkara ini;

5. Menghukum para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk terhadap putusan perkara ini;
6. Menghukum para Tergugat membayar biaya Perkara;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

BAB IV

ANALISIS KASUS

A Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan dan sikap Hati-hati yang harus di indahkan pergaulan hidup orang lain atau benda. Perbutan melawan hukum sebagai suatu konsep tidak hanya bertentangan dengan Undang-undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusialaan maupun sifat berhati-hati. Adanya perbuatan melawan hukum yang timbulnya karena kerugian. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi sumber hukum perdata di Indonesia, mengenai perbuatan melawan hukum di atur dua pendekatan yaitu ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.

Menurut pendapat penulis disini penyelesaian secara perdata khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dapat ditempuh berdasarkan aturan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam Pasal 1365 KUHPerdata dibebankan kepada pihak yang telah melakukan kerugian untuk bertanggung jawab mutlak atas kesalahannya tersebut kepada pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum disini bukan semata-mata perbuatan yang dinilai melanggar hukum, namun perbuatan melawan hukum harus mengandung Unsur-unsur, yaitu : Adanya Suatu

Perbuatan, Perbuatan Tersebut Melawan Hukum, Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku, Adanya Kerugian Bagi Korban, Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian. Unsur-unsur ini harus ada pada setiap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, sehingga alasan yang diberikan oleh pihak yang dirugikan didepan pengadilan untuk menuntut suatu ganti-rugi atau kerugian yang telah dia alami dapat dimintakan pertanggung jawaban sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian yang ditempuh yaitu penyelesaian melalui jalur litigasi atau melalui jalur pengadilan. Dalam hal ini pihak yang mengajukan gugatan di pengadilan pihak yang dirugikan secara langsung.

Pasal 1365 KUHPerdara memberikan makna bahwa suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai causa efisien dari suatu peristiwa tertentu. Yang dimaksud dengan sebab adalah sesuatu yang dengan bekerjanya menimbulkan perubahan yang menimbulkan akibat. Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat menjadi persyaratan penting karena untuk membuktikan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang dialami harus terhubung dalam perangkat kausalitas, dengan hubungan kausal tersebut, sipelaku dapat dipertanggungjawabkan. Orang yang menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum harus membuktikan bahwa sipelaku telah melanggar norma yang bertujuan melindungi sipenderita artinya perbuatan melawan hukum bersifat relatif yakni tidak setiap orang merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan hanya terhadap orang yang mempunyai kepentingan saja yang dilindungi oleh norma itu. Terjadinya perbuatan melawan hukum oleh tergugat mempunyai kausa dengan

perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris yang membuat akta jual beli dan sertifikat hak milik.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menerangkan sebagai berikut:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat copy dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Peraturan notaris selain Undang-undang diatas juga memiliki kode etik Notaris yang dimana memuat larangan terhadap perbuatan Notaris pada Pasal 4 angka 5 menyatakan bahwa penandatanganan akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain. Dalam hal tersebut apabila seorang notaris melakukan pelanggaran akan dikenakan sanksi sesuai peraturan kode etik notaris Pasal 6 yang berupa Teguran, Peringatan, Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan, Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan, dan Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Perbuatan Notaris yang merugikan pihak lain atau klien dalam rangka pembuatan akta, maka sesuai Pasal 67 ayat (1) UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), pihak yang berwenang untuk mengawasi tugas Notaris adalah Menteri, yakni Menteri Hukum dan HAM. Untuk melaksanakan lebih lanjut pengawasan Notaris, Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari unsur pemerintah, organisasi notaris, dan ahli/akademisi (Pasal 67 ayat (2) dan (3) UUJN). Sesuai Pasal 68 UUJN Majelis Pengawas Notaris terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat. Majelis Pengawas Daerah merupakan pengawas Notaris pada tingkat pemeriksaan pertama, sehingga pihak yang dirugikan oleh Notaris melapor kepada Majelis

Pengawas Daerah yang berkedudukan di Kabupaten atau Kota (Pasal 69 ayat 1.UUJN).

Kewenangan Majelis Pengawas Daerah disebutkan dalam Pasal 70 UUJN antara lain adalah menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, serta menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang. Jadi, dalam rangka pembuatan akta otentik oleh notaris, masyarakat wajib dilindungi. Untuk itulah makanya diciptakan majelis pengawas yang fungsinya melindungi masyarakat jika terjadi kesalahan oleh notaris.

Kesalahan pada pembuatan Akta pada Notaris dapat dilakukan pelaporan pada Lembaga Pengawasan yaitu Lembaga Ikatan Notaris Indonesia (INI) dimana lembaga tersebut menaungi Notaris yang ada di Indonesia, pada intinya ketika ada kesalahan yang terdapat pada Notaris sudah semestinya dilakukan pengaduan kepada INI, pengaduan tersebut dapat melalui website resmi INI. Dalam hal ini apabila pengaduan dilakukan maka akan ada pembuktian dan penelitian yang akan membuktikan pengaduan, sehingga masalah pengaduan tersebut dapat berpengaruh dengan karir Notaris. Hal tersebut dapat berupa teguran sampai pemberhentian kenotarisan.

Banyak notaris yang terkadang tidak peduli akan sanksi atau bahkan melakukan kelalaian dalam tanggung jawab jabatannya, oknum notaris tersebut biasanya lalai karena notaris tersebut tidak mengetahui perjanjian jual beli

sebelumnya, akta dibuat dengan kondisi para pihak tidak berhadapan, salah satu atau kedua pihak tidak hadir saat akta dibuat, data mengenai obyek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, data yang diberikan oleh salah satu atau kedua pihak tidak benar, sehingga akta notaris yang diterbitkan dianggap akta palsu, tanda tangan salah satu pihak yang ada dalam minuta dipalsukan. Ini bisa terjadi karena pembuatan akta dikejar-kejar waktu, dan salah satu pihak tidak berada di tempat. Mungkin juga ada kesengajaan untuk memalsukan tanda tangan, penghadap menggunakan identitas orang lain. Notaris belum tentu mengenal secara pribadi orang yang datang menghadap. Notaris tidak dalam posisi menelusuri jejak rekam seseorang, apalagi untuk sampai memastikan identitas dalam dokumen identitas resmi penghadap benar atau palsu.

Notaris juga harus membukukan akta dibawah tangan maka dari itu notaris tidak boleh menolak pembukuan tersebut dan penandatanganan tersebut maka dari itu masih banyak oknum Notaris yang melakukan kesalahan atau kelalaian karena tidak bisanya melakukan penolakan pada pembukuan akta dibawah tangan atau akta yang sudah dibuat pihak sebelumnya.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, akta dibagi dua yaitu akta resmi (otentik) dan akta dibawah tangan (*onderhands*). Sebagai mana dijelaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara mengenai suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk, dan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara akta dibawah tangan dianggap sebagai akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat

urusan rumah tangga dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Pembuktian dalam acara perdata disebutkan bahwa alat bukti sesuai Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR bahwa bukti tertulis atau surat dapat dijadikan alat bukti, maka dari itu akta otentik dan akta dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti tetapi Hakim menolak pembuktian tersebut dikarenakan kelalaian Notaris dan Para Tergugat yang tidak memiliki itikad baik dalam pembuatan akta. Hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan Hakim karena akta yang dijadikan pembuktian dan sah di depan hukum adalah :

1. Kekuatan pembuktian dari akta resmi atau otentik sangat sempurna dan kuat. Hal yang tertulis di akta resmi akan dianggap sebagai kebenaran dan harus diakui oleh Hakim.
2. Kekuatan pembuktian dari Akta Bawah tangan akan lemah bila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran akta tersebut. Oleh karena itu, kekuatan akta otentik sangat bergantung pada niat kedua belah pihak untuk mengakui akta tersebut di kemudian hari.

Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian dan pengaduan masyarakat. Dalam menyelesaikan kasus pertanahan Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menerangkan bahwa maksud penyelesaian kasus pertanahan sebagai berikut:

- 1) Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;

- 2) Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan
- 3) Menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Mediasi dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu Mediasi Hukum dan Mediasi secara hukum merupakan bagian dari litigasi, yakni hakim meminta kedua belah pihak untuk mengusahakan menyelesaikan sengketa pertanahan mereka diselesaikan melalui proses mediasi sebelum litigasi dilanjutkan. Mediasi secara pribadi adalah penyelesaian sengketa yang ditentukan oleh pihak yang bersengketa dengan menunjuk seorang mediator sebagai pihak penengah / pihak netral. Tujuan dari pada mediator tersebut adalah menengahi para pihak yang bersengketa untuk mencapai suatu kesepakatan bersama secara damai dan tidak merugikan salah satu pihak yang bersengketa.

Perbuatan para tergugat jelas ternyata telah membawa kerugian kepada penggugat sehingga penggugat berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian jual beli. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta

pengakuan terhadap Hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian, menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Dengan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena Alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dalam Putusan Nomor 1698.K/PDT/2019 pada dasarnya dapat dihindari dengan cara memberikan ganti kerugian dan pembatalan perjanjian. Upaya perlindungan hukum seharusnya dapat dilakukan oleh notaris pembuat akta perjanjian yaitu pada saat pembuatan perjanjian jual beli pada pihak ketiga. sebaiknya notaris memberikan masukan dan saran kepada para pihak agar mengetahui akibat hukum dari akta kuasa menjual kembali hak milik orang lain. terdapat dalam perjanjian bangun bagi. Dalam halnya penyerahan (levering) notaris wajib mencantumkan dalam aktanya secara rinci tata cara penyerahannya, dimana cara penyerahan dalam perjanjian bangun bagi sebaiknya secara fisik (nyata) maupun yuridis. Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan yaitu melakukan

pembatalan atas perjanjian tersebut oleh keputusan hakim, karena hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah kepada pihak ketiga.

B Pertimbangan Hukum dalam Putusan Nomor 1698.K/Pdt/2019 dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan hasil putusan kasus ini memutuskan, menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Irwan David Hadinata tersebut. Penulis sepekat dengan putusan kasasi bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan mengacu pada *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Irwan David Hadinata tersebut harus ditolak.

Berdasarkan hasil putusan tersebut hakim menggunakan atau mempertimbangkan Pasal 1867 KUHPerdota dimana bukti tulisan mempunyai kekuatan hukum. Dimana bukti tulisan ialah akta otentik atau akta di bawah tangan. Pasal 6 UU No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. Dimana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, tanah perkebunan dan hutan dikecualikan, mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah, menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan tidak baik atau tidak adanya itikad baik, dan memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tidak baik atau tidak adanya itikad baik.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas dasar perbuatan yang mengakibatkan kerugian seseorang oleh Tergugat dengan maksud mengambil hak dan kewajiban pembeli (Penggugat) berupa bangunan dan tanah tersebut atas perbuatannya yang dilakukan oleh tergugat, kerugian yang dialami oleh Penggugat dikarenakan perbuatan tersebut memenuhi unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1473-1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hak dan kewajiban seorang penjual. Dengan demikian unsur: “ setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian ” unsur tersebut telah terpenuhi.

Berdasarkan dalam hal ini hakim telah menerapkan dan melakukan dalam gugatan ini Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang dimana menyebutkan Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Sehingga dalam gugatan ini hakim bisa memutuskan dengan melihat alat bukti yang diatur berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata, sehingga dalam gugatan ini para tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang di alami oleh Penggugat.

Dengan adanya putusan Nomor 1698.K/Pdt/2019, maka menimbulkan kepastian hukum bagi Penggugat akan haknya yang dilanggar oleh Tergugat. Kepastian hukum tersebut merupakan hasil putusan yang diantaranya sebagai berikut:

- a. Bukti kwitansi pembayaran adalah pembayaran yang sah secara hukum dan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Melong Asih Regency No.B5 (dahulu dikenal dengan No. B6 dan B7) sebagaimana SHM No.4084/Kel. Cijerah;
- b. Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mendatangkan kerugian terhadap Penggugat;
- c. Akta yang diajukan sebagai bukti dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum, akta tersebut berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Akta No.03, AJB (Akta Jual Beli) No. 53 dan No.54, SHM No.4084/Kel. Cijerah dan SHM No.4085/Kel. Cijerah atas nama Irwan David Hadinata;

Memberikan perlindungan hukum terhadap Penggugat, KUHPerdara memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada Penggugat terhadap jual beli tanah dengan adanya Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, dimana dalam Pasal tersebut memuat syarat perjanjian jual beli dan azas kebebasan berkontrak, dalam hal ini Pasal 1338 telah dilanggar oleh Para Tergugat dimana tidak adanya itikad baik ketika pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Akta Jual Beli dihadapan Notaris.

Hakim memutuskan untuk menghukum tergugat telah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, akta perjanjian antara tergugat dengan para tergugat tersebut dibatalkan, dan atas kerugian yang dialami oleh pihak pertama, pihak kedua wajib memberikan ganti kerugian. Putusan pengadilan tersebut memberikan perlindungan

hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan yaitu Penggugat. Dalam hal kasus yang terjadi diantara pihak pertama dengan pihak kedua, dimana bentuk upaya perlindungan hukum yang diberikan oleh hakim melalui putusannya adalah mengabulkan gugatan ganti kerugian dan pembatalan akta perjanjian tersebut dikarenakan adanya unsur melawan hukum.

