

Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C dibawah Tangan

Zulfikar Madyasta Aprilio¹, Ana Silviana²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; fiko.aprilio@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; silviananfhandip@gmail.com

Received: 16/01/2023

Revised: 30/03/2023

Accepted: 03/05/2023

Abstract

The agreement made in the private sale and purchase of Letter C land constitutes a legal relationship between the two parties. Legal relationship is a relationship that gives rise to legal consequences guaranteed by laws and regulations. Every legal action that gives rise to legal consequences must receive legal protection, especially if there is a dispute between the parties. Disputes can occur after a private agreement on the sale of Land Letter C is agreed. This study aims to analyze and understand the law given to the parties involved in private agreements on Letter C land sellers, where protection can usually be obtained from clauses in the agreement and outside the agreement in statutory regulations. Legal protection is an important aspect to guarantee the fulfillment of one's legal rights. Legal protection is needed to provide solutions, certainty and clarity to existing settlements and potential post-agreement disputes. The research method used is the normative juridical research method. The approach used is the statutory approach. The primary legal material collection is by collecting regulations and examining all laws and regulations related to the research problem. From the results of this study, it is illustrated that protection for the seller is asking the buyer to immediately pay the price of the object of the agreement within a certain period of time. Based on Articles 1513 and 1514 of the Civil Code, the protection that can be exercised by the buyer in executing a sale and purchase agreement is to examine the existence of proof of ownership of the land rights that are the object of the agreement. The buyer is based on Article 1491 of the Civil Code.

Keywords

Legal Protection; Under-hand Agreement; the sale of Land

Corresponding Author

Zulfikar Madyasta

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; fiko.aprilio@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebese-besarnya bagi kemakmuran rakyat." Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, maka ditetapkan Hukum Agraria Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria yang mengatur prinsip dasar mengenai hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. (Rahayu Subekti, 2016:378)



Pelaksanaan jual beli pada kali ini menggunakan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi karena hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus didaftarkan hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (1) juncto pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dimana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus didaftarkan dengan menggunakan Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memperoleh akta dari pejabat pembuat akta tanah maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yang berarti bahwa beralihnya hak kepada pihak lain dianggap hak kepada pihak lain dianggap telah terjadi apabila yang menjadi obyek peralihan tersebut telah didaftarkan.

Pendaftaran tanah dilakukan selain untuk memperoleh kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah juga untuk mengetahui sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "Pendaftaran sebagaimana termaksud Berbagai ketentuan- ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah dan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, masih banyak masyarakat yang tanahnya belum didaftarkan dan melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu dengan dasar saling percaya antara pihak penjual dengan pihak pembeli dan hanya dengan menggunakan bukti selemba kwitansi sebagai bukti pelunasan dan beralihnya hak atas tanah tersebut atau hanya menggunakan bukti surat yang di keluarkan oleh Kepala Desa tanpa mengikuti prosedur atau cara yang telah diatur dalam peraturan perundang- undangan, hal ini sering dilakukan khususnya bagi masyarakat daerah pedalaman.(Darwis Anatami, 2017:3)

Pelaksanaan Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Dasag didasarkan kepada surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa adalah sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat. Namun demikian setelah pelaksanaan jual beli terjadi dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut maka pihak pembeli wajib untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah tersebut, karena surat keterangan tanah yang dikeluarkan kepala desa bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang.(Arina Ratna dan Dewi Henrawati, 2016:112)

Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 namun hanya sekedar bukti penguasaan fisik hak atas tanah. Akan tetapi banyak masyarakat yang tidak menindaklanjuti untuk mendaftarkan anahnya dikarenakan biaya dan memakan waktu yang cukup lama sehingga hanya dengan mengantongi bukti selemba kwitansi atau bukti surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa masyarakat merasa telah cukup sebagai bukti kepemilikannya atas tanah tanpa perlu mendaftarkan tanah tersebut.

Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan bentuk karya tulis ilmiah ini dengan Judul: "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan"

2. METODE

Metode Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan terapan dengan jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (statute approach). Mengingat pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian adalah pendekatan undang-undang, maka pengumpulan bahan hukum primer dengan mengumpulkan peraturan-peraturan serta menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan bahan hukum sekunder berupa berupa dokumen-dokumen perjanjian dalam jual beli tanah Letter C serta bahan hukum tertier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan situs internet yang berkaitan dengan perjanjian di bawah tangan jual beli tanah Letter C. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penulisan hukum ini adalah studi dokumen yang biasa disebut dengan studi kepustakaan (library research).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perlindungan Hukum Bagi Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli dibawah tangan para pihak yang terlibat adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan antara penjual dan pembeli ini mengakibatkan adanya perikatan yang mengikat para pihak tersebut. Mengikatnya para pihak dengan perjanjian yang dibuat merupakan suatu akibat hukum yang harus ditaati paska terbentuknya perjanjian. Namun, tidak jarang salah satu pihak yang terlibat didalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi / cidera janji). Perbuatan tersebut dapat membuat pihak lain mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non-materiil. Atas kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian maka dikarenakan Indonesia merupakan negara hukum, sudah seharusnya para pihak tersebut mendapatkan perlindungan hukum tanpa melihat status sosial maupun ras dan suku. (Yulyanti, 2016:10)

Permasalahan mendasar dalam perjanjian pada umumnya yaitu terjadinya wanprestasi dimana si pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau si pembeli tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lain yang dapat timbul adalah ahli waris dari si penjual tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau si penjual berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya.

Permasalahan-permasalahan seperti ini dapat terjadi apabila sewaktu kesepakatan telah terjadi, para pihak dalam membuat perjanjian tidak membuat ketentuan-ketentuan yang dapat digunakan untuk saling melindungi hak setiap pihak. Apabila dalam perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat memiliki pasal-pasal yang menentukan bagaimana perjanjian tersebut akan dilaksanakan dan dipenuhi maka permasalahan-permasalahan seperti yang sudah disebutkan dapat diminimalisir. Sehingga untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dikemudian hari, maka diperlukan pencegahan seperti pembuatan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi serta dibuat dihadapan notaris/ PPAT.

Sebuah perjanjian pada umumnya berisi mengenai informasi surat lengkap; harga, uang muka dan cara pembayaran; jaminan dan saksi; penyerahan tanah; status kepemilikan; proses perubahan atau pembaliknamaan kepemilikan; pajak, iuran, dan pungutan; masa berlaku perjanjian; penyelesaian perselisihan; hal-hal lain yang telah disepakati bersama (Soeroso, 2010:72). Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut kepentingan para pihak dapat terlindungi dan apabila terjadi wanprestasi terdapat dasar untuk membuktikan kelalaian tersebut, karena akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah salah satunya ialah perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur dalam Pasal 37 ayat 1 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tanah nantinya hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. (Rey Gerald, 2015:151) Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah tersebut selain untuk membuktikan kepemilikan, untuk semua peralihannya, hapusnya dan pembebanannya harus didaftarkan sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan haknya. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bertujuan pula untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak

yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Syarat sah dalam perjanjian di bagi dalam dua kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi maka suatu perjanjian dianggap sah. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta perjanjian dibatalkan dan pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Apabila syarat objektifnya tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan maksudnya salah satu pihak yang keberatan dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian. Sedangkan perjanjian batal demi hukum berarti perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada atau dari semula perjanjian tidak pernah dilahirkan. dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. (Soeroso, 2010:24)

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatatkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salian otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register. (M Muhtarom, 2014:50). Dengan dilaksanakannya pemindahan hak melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau wanprestasi baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak lain yang mengharap sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan. Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain (Ketut Dezy Ari, 2014).

1. Perlindungan terhadap penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

2. Perlindungan terhadap pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Keabsahan jual beli tanah apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Perihal dalam Jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas membuat dan menentukan isi dari perjanjian yang dibuat tidak dapat diterapkan karena saat ini sudah ada undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jual beli atau pengalihan hak atas tanahnya, yaitu

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal

37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan, perjanjian tersebut tetap sah selama para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain sulitnya mengubah data kepemilikan tanah, jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris/PPAT. (Endang Sri Kawurya, 2014).

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan. (Sorin Fildan dan Narcisa, 2012).

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain lelang harus melalui PPAT sesuai undang-undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian jual beli yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi wanprestasi dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum preventif untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdota. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdota dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang "win-win solution". Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara

perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai; dan

3. Arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Beratanggung jawab terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuat di hadapan notaris, meskipun pada dasarnya notaris tidak bertanggung jawab dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Tanggung jawab berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri. Tidak adanya kehati-hatian yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh Undang-Undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan, maka notaris dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana ditentukan Undang-Undang.

- a) Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya

Tanggung jawab notaris secara pidana, tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tetapi tanggung jawab secara pidana ini dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap UUJN. Sanksi berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan hukum autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai surat di bawah tangan.

- b) Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN)

Sanksi diatur dalam Bab XI Pasal 84 dan Pasal 85, Pasal 84 menyebutkan bahwa ketentuan yang menunjukan secara formil notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika terdapat cacat hukum, akta tersebut kehilangan otentitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Pasal 85 menyebutkan bahwa sanksi yang dapat diberikan kepada notaris, meliputi:

- 1) Teguran lisan
- 2) Teguran tertulis
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat;

- c) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Seorang notaris harus berdasarkan kode etik karena notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun pada kode etik profesinya. Tanpa kode etik, harkat dan martabat dari profesi notaris akan hilang. Pelanggaran kode etik oleh notaris merupakan perbuatan atau tindakan yang dapat dikenakan sanksi. Didefinisikan sebagai hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin pada notaris. Sanksi dalam kode etik notaris dituangkan dalam Pasal 6, mengatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan. Kita ketahui bahwa para pihak yang mempunyai keinginan memasukan nominal tidak sesuai dengan sebenarnya dan hal tersebut diketahui oleh Notaris, Notaris telah memberikan saran tetapi para pihak tetap mempertahankan harga yang tidak sesuai tersebut maka notaris tidak bisa menolah katena berdasarkan kesepakatan para pihak. (Supriyadi, 2016:105)

Notaris bertanggung jawab atas seluruh isi akta PPJB yang dibuatnya, oleh karena itu notaris memiliki kewajiban hukum dan kewajiban moral untuk memberikan solusi hukum terbaik,

diantaranya menyajikan hak dan kewajiban para pihak secara proposional di dalam PPJB. Disamping itu tidak menutup kemungkinan bahwa notaris menyetujui bahwa PPJB tersebut tidak sesuai dengan harga dan dapat dikatakan bahwa notaris ikut dalam penentuan nilai PPJB yang dibuat oleh para pihak tersebut sehingga notaris melanggar Undang- Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Seseorang yang menjabat notaris harus mematuhi Undang-Undang tersebut dan berpegang pada Kode Etik Notaris. (Roesnatiti Prayitno,2020).

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang oleh peraturan umum atau pihak yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dalam akta otentik. Notaris dalam mengemban tugasnya harus bertanggung jawab, meliputi:(Desela Sahra, 2022:1208)

- a) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya bahwa akta yang dibuat menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
- b) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya tersebut.
- c) Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Dalam Pasal 16 Peraturan Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib : (Desela Sahra, 2022:1209)

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, ataupun kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- g) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j) Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k) Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiapakhir bulan;
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh palingsedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- n) Menerima magang calon notaris;

Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris menentukan sanksi-sanksi meliputi:(Eka Sulistya, 2021:261)

- a) Apabila seorang notaris mengabaikan keluhuran martabat atau tugas jabatannya, melanggar peraturan umum atau melakukan kesalahan- kesalahan lain, baik di dalam maupun di luar lingkup jabatannya sebagai notaris, hal itu akan dilaporkan kepada Pengadilan Negeri oleh penuntut umum yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan notaris itu.
- b) Apabila Pengadilan Negeri mengetahui dengan jalan lain penuntut umum akan didengar mengenai hal itu. Di luar hal-hal dalam peraturan ini ditentukan hukum-hukumnya, Pengadilan Negeri dalam sidang permusyawaratan berwenang menjatuhkan hukuman teguran, pemberhentian sementara selama tiga sampai enam bulan.
- c) Jika menurut pertimbangan salah satu hukuman itu tidak seimbang dengan beratnya pelanggaran yang dilakukan itu, maka pengadilan berwenang untuk mengusulkan pemecatan notaris kepada Menteri Kehakiman.
- d) Peneguran atau pemberhentian itu tidak akan dilakukan dan usul pemecatan tidak akan disampaikan sebelum notaris itu didengar atau dipanggil dengan sah lebih dahulu.
- e) Sebelum memecat seorang notaris, Menteri Kehakiman akan minta pendapat Mahkamah Agung.
- f) Jika dilakukan pemecatan, Pengadilan Negeri akan segera mengangkat seorang pengganti.

Sehingga disimpulkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 diatas bahwa pelanggaran Kode Etik Notaris dapat disamakan dengan pelanggaran Undang-Undang sehingga dapat dikenai sanksi yang berasal dari Undang-Undang. Dalam hal ini Kode Etik Notaris menganut prinsip penundukan kepada Undang-Undang Jabatan Notaris.

4. KESIMPULAN

Perlindungan hukum yang didapatkan apabila, terdapat jual beli tanah Letter C di bawah tangan. Maka, Perlindungan untuk pihak Penjual adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

Sedangkan perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Namun apabila timbulnya sengketa dari proses jual beli, para pihak dapat mengajukan penyelesaian sengketa melalui musyawarah, proses pengadilan dan arbitrase.

Dalam hal tanggung jawab Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai harga sebenarnya, Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak para pihak kedalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selain itu, notaris sudah melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, selengkap-lengkapnyanya dan mengklarifikasi berdasarkan keterangan dari para pihak, sehingga tanggung jawabnya terletak pada para pihak. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut.

REFERENSI

- Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati. "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)". *Diponegoro Law Journal*. Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Setifikat Ganda Atas Sebidang Tanah", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12 No.1 Januar-Juni 2017, Universitas Samudra
- Desela Sahra, Pelaksanaan Jabatan Notaris Yang Mendapatkan Kewenangan Dari Negara Membuat Alat Bukti Autentik, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 5, 2022
- Eka Sulistya, Pemberian Sanksi Pelanggaran Pelaksanaan Jabatan Notaris Dan Perilaku Notaris Oleh Majelis Pemeriksa, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2021
- Endang Sri Kawuryan. "Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights Over Land Acting in Good Faith" *Academic Research International* Vol. 5(2) March 2014. Brawijaya University, Malang, Indonesia.
- Keri Santosa, Lathifah Hanim. "Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb)". *Jurnal Akta* Vol.4 No. 2 Juni 2017. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung
- Ketut Dezy Ari Utami. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)". *Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, Agustus 2014. Malang: Universitas Brawijaya.
- M. Muhtarom. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak". *SUHUF* Vol 26 No. 1 Mei 2014:48-56. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Made Ara Denara Asia Anasangsa, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan", *Artikel Iimiah* , Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali
- R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum* Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahayu Subekri, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Yustisia*. Vol.5 No.2 Mei-Agustus 2016, Universitas Sebelas Maret
- Rey Gerald Warouw. "Kekuatan Akta Dibawah Tangan yang Telah Dilegalisasikan oleh Notaris". *Lex Privatum*, Vol.III/No.1/Jan-Mar/2015. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Soetjipto Rahardjo. 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sorin Fildan and Narcisa Mihaela Stoicu, "The Legal Characters of the Sales Contract" *International Journal of Social Sciences and Humanity Studies* Vol 4, No 2, 2012 ISSN: 1309-8063 (Online). "Vasile Goldis" Western University, Arad, Romania.
- Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jaul Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Jurnal Arna Hukum*, Vol. 9, No. 2, Agustus 2016
- Yulyanti M. Rampengan. "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960". *Lex Administratum*, Vol. IV/No. 4/Apr/2016. Manado: Universitas Sam Ratulangi

