

3-30-2020

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PENYERAHAN KEMBALI SERTIPIKAT SEBAGAI OBJEK DALAM PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps)

Syarifah Nurul Aziizi
snurulaziizi@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Aziizi, Syarifah Nurul (2020) "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PENYERAHAN KEMBALI SERTIPIKAT SEBAGAI OBJEK DALAM PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 40.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/40>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PENYERAHAN KEMBALI SERTIPIKAT SEBAGAI OBJEK DALAM PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps)

Cover Page Footnote

1 Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Temporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 21. 2 G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 51. 3 Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 328. 4 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), Ps. 1365. 5 Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 4. 6 Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 29. 7 Johny Ibrahim, *Hukum Persaingan Usaha*, (Malang: Bayumedia Publishing), 2007, hlm. 52. 8 Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 3. 9 Ibid. 10 Ibid.

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN
PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP
PENYERAHAN KEMBALI SERTIPIKAT SEBAGAI OBJEK
DALAM PENGIKATAN JUAL BELI
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
623/Pdt.G/2016/PN.Dps)**

Syarifah Nurul Aziizi, Widodo Suryandono, Enny Koeswarny

E-mail: snurulaziizi@gmail.com

ABSTRAK

Artikel ini mengenai perlindungan hukum pembeli beritikad baik dan pertanggungjawaban Notaris terhadap penyerahan kembali sertipikat sebagai objek dalam pengikatan jual beli. Pokok permasalahan dalam artikel ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang objek jual belinya diserahkan kembali kepada penjual. Jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif dengan bentuk penelitian berupa deskriptif analitis. Hasil penelitian terhadap putusan pengadilan negeri Denpasar nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps ini adalah kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang telah membayar lunas objek jual beli berdasarkan akta pengikatan jual beli lunas, dan amar putusan yang kurang memberi keadilan bagi pembeli. Selanjutnya notaris yang menyerahkan kembali objek jual beli kepada penjual menunjukkan kelalaian dan tidak profesional sehingga menimbulkan spekulasi keberpihakan antara notaris dan penjual. Dalam kasus ini, mengenai perlindungan hukum telah terpenuhi sebagian yaitu penjual diwajibkan menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar lunas oleh pembeli menurut majelis hakim, namun kerugian materil yang timbul bagi pembeli tidak mendapat kepastian.

Kata Kunci : Pengikatan Jual Beli, Pembeli Beritikad Baik, Notaris.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Notaris adalah jabatan yang diberikan amanah langsung oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta autentik di Indonesia. Hal tersebut diberikan guna menjamin berjalannya suatu kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum bagi masyarakat berupa kebutuhan terhadap alat bukti tertulis yang memiliki sifat autentik atau berkekuatan hukum atas suatu keadaan, peristiwa, perjanjian dan perbuatan hukum yang diselenggarakan atau yang

diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik.

Kebutuhan masyarakat terhadap Notaris semakin berkembang seiring dengan pertumbuhan jaman. Banyaknya aspek yang membutuhkan akta autentik sebagai bukti tertulis atas suatu hak maupun suatu perbuatan tertentu, memberikan tuntutan tersendiri kepada para pejabat umum tersebut untuk meningkatkan kualitas kerjanya ditengah-tengah masyarakat. Memberikan penyuluhan hukum merupakan salah satu kewajiban Notaris kepada masyarakat sebagai bagian dari amanat yang diberikan oleh Undang-Undang. Notaris diharapkan mampu mempertanggung jawabkan segala perbuatan serta kewenangan tinggi yang dimilikinya.

Syarat mutlak atas otentisitas suatu akta yang dibuat oleh Notaris ialah kewajiban pemohon berhadapan langsung dengan Notaris tersebut. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 secara khusus menjelaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan didalam undang-undang jabatan notaris.

Notaris maupun PPAT sangat penting untuk mengikuti prosedur yang berlaku dalam pembuatan suatu akta autentik, dan mengikuti segala peraturan jabatan yang ada, guna menghindari timbulnya suatu perbuatan yang melawan hukum dalam pelaksanaan jabatannya. Perbuatan melawan hukum dapat menimbulkan tindak pidana, penyelesaian hukum antara kedua macam hukum tersebut berbeda-beda dengan berbagai konsekuensi sebagai berikut :¹

- 1) Tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan sekaligus juga merupakan tindak pidana.
- 2) Tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan bukan juga merupakan tindak pidana.
- 3) Tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum tetapi bukan merupakan tindak pidana.
- 4) Tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan merupakan tindak pidana.

G.H.S. Lumban Tobing mengemukakan bahwa Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan satu akta yang memuat “relaas” atau menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yaitu Notaris sendiri. Akta Notaris dapat juga berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan Notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris untuk keperluan para pihak, kemudian para pihak datang dihadapan Notaris dan memberikan keterangan. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat dihadapan (ten overstain) Notaris. ²

¹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Temporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 21.

²G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 51.

Akta Notaris/PPAT adalah akta autentik yang memiliki persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas. Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya diatur oleh Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 sampai dengan Pasal 102. Berdasarkan hal tersebut, maka jelaslah bahwa Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa sarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.³

Notaris/PPAT wajib berhati-hati dalam melakukan pekerjaannya, karena sangat riskan untuk terbawa dalam jerat hukum atau masalah hukum dan jangan sampai Notaris/PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dari jabatannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdato), yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁴

Marhendro Anton Inggriyono, merupakan seorang yang melakukan transaksi pembelian Kavling Tanah di Paradise Loft Villas, di jalan nuansa timur, kori nuansa Jimbaran, Jimbaran bali, dimana kavling tanah tersebut masih bersertifikat hak guna bangunan atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA sebanyak 7 (tujuh) unit kavling, berdasarkan Surat Pemesanan Tanah no. paradise/9B – 9H / 02 / 2013 tanggal 8 Februari 2013, tentang pernyataan pemesanan tanah kavling paradise loft villas. Sebelumnya, Marhendro bersama dengan istri pada tanggal 15 Desember 2012 dengan Gunawan Priambodo telah membuat surat pemesanan tanah no. paradise / 9A / 12 / 2012 tentang pernyataan pemesanan tanah kavling paradise loft villas untuk 1 (satu) unit kavling 9A, kemudian dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Marhendro dengan Gunawan Priambodo, seorang karyawan swasta dari PT. NUANSA BALI UTAMA, yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Putu Trisna Rosilawati, S.H., dengan akta tertanggal 20 November 2012 No. 30.⁵ selanjutnya Marhendro melakukan pembelian lagi sebanyak 12 (dua belas) unit kavling paradise loft villas, sehingga total kavling yang dimiliki berjumlah 20 (dua puluh) unit kavling dengan total luas $\pm 2.962M^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dengan harga per-are (per-100meter) nya adalah Rp.583.675.000,- (lima ratus delapan ratus tiga puluh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan jumlah total harga yang telah dibayarkan oleh Marhendro adalah sebesar Rp.11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) pada 4 September 2014 dengan dibuatkan Akta Kuasa Menjual No.03 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ketut Neli Asih, S.H., yang isinya adalah kuasa khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa

³Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 328.

⁴*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), Ps. 1365.

⁵Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 4.

dalam hal ini adalah Gunawan Priambodo untuk dapat menjual, memindahkan, melepaskan hak atas sebagian tanah seluas $\pm 2.962 \text{ M}^2$ berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7062/Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, seluas 5.455 M^2 , dengan surat ukur tertanggal 10 Juli 2014 No.14843/Benoa/2014 atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA.

Segala sesuatunya berjalan lancar sampai dengan diketahui bahwa Gunawan Priambodo melakukan transaksi Jual Beli terhadap Kavling yang telah dibeli oleh Mahendro kepada pihak ketiga, yang telah mengantongi persetujuan dari Komisaris Utama PT. NUANSA BALI UTAMA yaitu Putu Agus Suradnyana, yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Triska Damayanti, S.H., dimana Gunawan Priambodo mendatangi Notaris/PPAT Ketut Neli Asih, S.H., dan mengatakan bahwa ingin mengurus sendiri pemecahan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut yang pada kenyataannya Sertipikat tersebut dibawa ke Notaris/PPAT Triska Damayanti untuk di transaksikan dengan pihak lain.

Berdasarkan dari latar belakang tersebut diatas, penulis membuat batasan-batasan guna dijadikan sebagai rumusan masalah, yaitu diantaranya bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan negeri Denpasar nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps serta bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap penyerahan kembali sertipikat kepada penjual setelah dibuatnya akta pengikatan jual beli.

1.2. Permasalahan

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps ?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyerahan Kembali Sertipikat Kepada Penjual Setelah Dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Menurut Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps ?

1.3. Sistematika Penulisan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif, yaitu penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah teori-teori serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan.

Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini bersifat Tipologi penelitian yang digunakan ialah penelitian Deskriptif Analitis, adapun pengertian dari metode penelitian deskriptif analitis menurut Sugiono yaitu adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.⁶

Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah dan norma yang merupakan patokan berprilaku

⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 29.

manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya adalah data sekunder.⁷ Dimana data sekunder ditunjang oleh data primer.

Data sekunder yaitu pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai data pokok dalam penelitian ini. Penelitian kepustakaan ini dilakukan dengan meneliti data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti :
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
 - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 5) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
 - 7) Kode Etik Notaris
 - 8) Instruksi Menteri Dalam Negeri
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini, pendapat para ahli, serta penelitian lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier, yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, jurnal dan ensiklopedia.

Data Primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.

Penulis mengumpulkan data dengan cara :

- a. Studi dokumen, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan terkait, teori-teori, dan dokumen lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Studi literatur, dilakukan di Perpustakaan Pusat Universitas Indonesia, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta Perpustakaan Nasional Republik Indonesia di Jakarta Pusat.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps.

Kasus ini bermula dari gugatan oleh Penggugat Asal yaitu Marhendro Anton kepada Gunawan Priambodo selaku penjual yang mewakili PT. Nuansa Bali Utama (selanjutnya disebut “Perseroan”) yang merupakan perusahaan swasta di Provinsi Bali yang memiliki dan berhak atas sebidang tanah di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan alas hak berupa Seripikat Hak Guna Bangunan Nomor.7062/Benoa seluas $\pm 5.455 \text{ M}^2$ (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi)

⁷Johny Ibrahim, *Hukum Persaingan Usaha*, (Malang: Bayumedia Publishing), 2007, hlm. 52.

dengan Surat Ukur Nomor.14843/Benoa/2014 tanggal 10 Juli 2014.⁸ Batasan-batasan dari tanah tersebut ialah sebagai berikut :⁹

- 1) Sebelah Utara : Tanah Sisa Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa;
- 2) Sebelah Timur : Tanah Sisa Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa;
- 3) Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan dan Tanah Sisa Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa;
- 4) Sebelah Barat : Jalan dan Tanah sisa Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa.

Sebagian tanah dari tanah hak guna bangunan tersebut telah didirikan kavling yang dinamakan dengan Kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali, yaitu dengan luas seluruhnya $\pm 2.962 \text{ M}^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dan dijual dengan harga per are (per 100 Meter) nya sebesar Rp. 583.675.000,- (lima ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).¹⁰

Berawal dari ikatan yang timbul antara Marhendro Anton (selanjutnya disebut sebagai “Penggugat Asal”) dan Gunawan Priambodo (selanjutnya disebut sebagai “Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi”) mengenai rencana pembelian sejumlah kavling di Paradise Loft Villas tersebut, yang berdasarkan dari Surat Pemesanan Tanah No. Paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tertanggal 8 Februari 2013 yang berisi tentang Pernyataan Pemesanan Tanah Kavling Paradise untuk Kavling sebanyak 7 (tujuh) unit yaitu dari Kavling No, 9B – 9H.¹¹

Sebelumnya diketahui bahwa Tergugat selaku penjual dari Kavling Paradise Loft Villas telah membuat Surat Pemesanan Tanah dengan Istri dari Penggugat Asal yang bernama Shanty Raharjo, dengan Surat Pemesanan Tanah No. Paradise / 9A / 12 / 2012 tertanggal 15 Desember 2012, tentang Pernyataan Pemesanan tanah Kavling Paradise Loft Villas di Jalan Nuansa Timur, Kori Nuansa Jimbaran, Jimbaran Bali, untuk sejumlah 1 (satu) kavling dengan unit No. 9A.

Pembelian terakhir dilakukan oleh sepasang suami istri tersebut atas sejumlah 12 (dua belas) kavling di Kavling Paradise Loft Villas tersebut, sehingga total Kavling yang telah mereka beli adalah sebanyak 20 (dua puluh) kavling, dengan total luas $\pm 2.962 \text{ M}^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi). Total biaya yang telah dikeluarkan oleh suami istri ini untuk membayar lunas seluruh tanah Kavling tersebut adalah sebesar Rp. 11.673.500.000,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).¹²

Bersamaan dengan pembayaran tersebut kepada Tergugat, selanjutnya dibuatlah Akta Kuasa Menjual No. 03 tertanggal 4 September 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Neli Asih, S.H. Akta Kuasa Menjual tersebut didalamnya menjabarkan mengenai kuasa khusus dari Gunawan Priambodo kepada Marhendro Anton untuk dan atas namanya dalam

⁸Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 3.

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid.*

¹¹Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 2.

¹²Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 3.

hal menjual, memindahkan, serta melepaskan hak kepada siapapun juga, baik sebagian-sebagiannya atau seluruhnya atas sebagian seluas $\pm 2.962 \text{ M}^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dari sebidang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa yang terletak di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas $\pm 5.455 \text{ M}^2$ (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang atas nama PT. Nuansa Bali Utama tersebut.

Selanjutnya diketahui bahwa Gunawan Priambodo, dengan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Marhendro Anton beserta istrinya, telah mengambil kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa tersebut dari Notaris Ketut Neli Asih, S.H., dengan alasan akan melakukan pengurusan pemecahan Sertipikat tersebut sendiri tanpa melalui perantara Notaris Ketut Neli Asih, S.H., tersebut. Berikutnya diketahui dengan mengantongi persetujuan dari Putu Agus Suradnyana selaku Komisaris PT Nuansa Bali Utama, Gunawan Priambodo kemudian mentransaksikan kembali Sertipikat tersebut kepada pihak ketiga yaitu Sari Yanto dalam hal ini sebagai Penggugat Intervensi (untuk selanjutnya disebut dengan "Penggugat Intervensi").

Transaksi yang dilakukan tersebut menimbulkan sebuah Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 28 tertanggal 13 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti, S.H antara Penggugat Intervensi dan Tergugat. Dalam akta pengikatan jual beli tersebut, objek jual beli merupakan tanah seluas 1.746 M^2 (seribu tujuh ratus empat puluh enam meter persegi), yang dari keseluruhan tanah yang Penggugat Intervensi beli berdasarkan Akta No.28 tersebut, sebagian tanahnya yaitu seluas 1.342 M^2 alas haknya adalah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama dan harga yang disepakati oleh para pihak yaitu sebesar Rp. 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah).¹³

Perbuatan yang dilakukan oleh Gunawan Priambodo tersebut telah menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Marhendro dan Shanty istrinya maupun bagi Sari Yanto selaku Penggugat Intervensi dalam kasus ini. Kerugian yang dialami oleh Marhendro Anton selaku Penggugat asal ialah kerugian secara materiil maupun immateriil. Kerugian-kerugian yang dialami menurut Penggugat Asal tersebut diperinci menjadi sebagai berikut :¹⁴

1. Kerugian materiil atas Tanah Kavling Paradise Loft Villa Jimbaran seluas 2.962 M^2 (dua ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) dengan harga per are (per 100 meter) sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dengan total keseluruhan sebesar Rp. 23.696.000.000,- (dua puluh tiga milyar enam ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
2. Kerugian immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang akibat kehilangan kepercayaan dari masyarakat dan tekanan bathin akibat perbuatan Gunawan Priambodo yang telah menjual tanah Kavling tersebut, yang telah dibayar lunas oleh Marhendro, namun karena harus dinilai dengan sejumlah uang, maka kerugian immateriil dinominalkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Kerugian juga dialami oleh Penggugat Intervensi, yaitu diantaranya :

¹³Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 29-30.

¹⁴Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN.Dps, hlm. 5.

1. Kerugian materiil, berupa biaya ongkos untuk menyewa mobil, membeli tiket pesawat, membayar hotel, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah), untuk meyakinkan para investor yang ada di Jakarta untuk memberi pinjaman atas pembelian tanah dan pembangunan villa di atas tanah tersebut, dimana upaya tersebut menjadi sia-sia karena sertipikat hak guna bangunan no.7062/benoa diblokir atas perkara ini, sehingga investor yang meminjamkan uangnya membatalkan untuk melanjutkan investasi.
2. Kerugian immaterial, berupa nama baik penggugat intervensi yang menjadi jelek lantaran tidak dapat melakukan balik nama atas sertipikat hak guna bangunan no.7062/benoa tersebut, yang hal ini akan berdampak di dunia bisnis, dan atas hal tersebut penggugat intervensi jika dinilai dengan uang maka kerugian tersebut ialah sebesar Rp.8.000.000.000.000,- (delapan miliar Rupiah).

2.2. Tinjauan Teoritis

Guna dapat mendeskripsikan secara analitis mengenai kasus dan pertimbangan hukum mengenai putusan majelis hakim dalam penelitian ini, maka penulis memerlukan adanya kerangka teori maupun kerangka konseptual. Pada penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yang bersifat Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang menelaah norma-norma hukum tertulis dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan.¹⁵ Aturan hukum dianggap sebagai pedoman dalam bermasyarakat, salah satunya ialah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”) yang merupakan perundang-undangan warisan Belanda dan berisi mengenai orang, perjanjian, warisan, sampai dengan mengenai kebendaan. Kemudian juga terdapat undang-undang khusus mengenai Notaris yang terangkum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Selanjutnya juga terdapat teori-teori hukum atau doktrin hukum yang merupakan definisi-definisi khusus mengenai hukum dari para sarjana hukum.

Kitab undang-undang hukum perdata pada Pasal 1457 mengungkapkan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jika melihat dari definisi tersebut, maka dapat dijabarkan unsur-unsur yang terdapat didalamnya, yaitu :

¹⁶

- a. Adanya persetujuan;
- b. Adanya subjek hukum;
- c. Objek hukum; dan
- d. Adanya levering.

Persetujuan dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak. Subjek hukum dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Penjualnya yaitu, orang atau subjek hukum yang menyerahkan benda dan menerima uang dari pembeli, sedangkan pembeli, yaitu orang atau

¹⁵Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

¹⁶Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 114.

subjek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima barang. Objek dalam jual beli, yaitu barang dan harga. Walaupun terjadi kesepakatan, namun objek dalam jual beli harus dilakukan penyerahan atas benda tersebut. Dalam jual beli barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan penyerahan dengan akta PPAT.¹⁷

Berikutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdato menjabarkan bahwasannya jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁸ Jika melihat mengenai definisi jual beli tersebut diatas dan menghubungkannya dengan fakta dimasyarakat mengenai banyaknya alasan yang menimbulkan kebutuhan terhadap dibuatnya suatu perjanjian jual beli, maka perlu diketahui juga apa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli. Sebelumnya, perjanjian itu sendiri memiliki definisi tersendiri, dimana mengenai perjanjian di Indonesia salah satunya di atur dalam Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdato. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Akan tetapi, dalam kenyataannya, banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak.¹⁹

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu acuan atau bahkan dianggap sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Segala sesuatu yang ada didalamnya haruslah dijalankan dan dipatuhi sebagaimana mestinya.

Subekti dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perdata” mendefinisikan yang disebut dengan perjanjian jual beli adalah Perjanjian yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli. Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima barang, sedangkan pihak kedua berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak pertama berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak kedua berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli.²⁰

Jual beli harus dikaitkan dengan asas tunai dan terang, dimana pihak pembeli harus menyerahkan pembayaran atas objek jual beli sebagaimana pihak penjual harus menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Terhadap hal tersebut, timbul beberapa syarat sahnya jual beli dan di atur dalam KUHPerdato mengenai prosedur penyerahan barang sesuai dengan jenis dan sifat barang yang akan diserahkan. Penyerahan barang diatur sebagai berikut:²¹

¹⁷*Ibid.*

¹⁸*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1458.

¹⁹Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 167-168.

²⁰Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. XXXI, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 161.

²¹Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 2-3.

- a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, atau bila barang yang dijual itu berada di gudang, dilakukan dengan penyerahan kunci gudang. Sedangkan bila barangnya sudah ada di tangan si pembeli, penyerahan cukup dengan suatu pernyataan saja.
- b. Penyerahan piutang-piutang dilakukan dengan “*Cessie*”
- c. Untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan “balik nama” di muka pegawai kadaster atau pegawai penyimpan hipotik.
- d. Khusus untuk jual beli tanah, sesuai UUPA No.5 Tahun 1960 yang di atur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hak milik itu sudah berpindah pada saat dibuat akta di muka PPAT.

Perjanjian jual beli dapat dibatalkan berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan ditentukan salah satunya dalam Pasal 1471 KUHPdata yang menyatakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.²²

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikategorikan sebagai perjanjian Obligatoir dimana pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain. R Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian* mengemukakan bahwa perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²³

Berdasarkan dibuatnya suatu perjanjian pengikatan jual beli, timbul perlindungan hukum bagi pihak pembeli, dalam hal objek jual beli pada perjanjian pengikatan jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli, maka patutlah memasukkan klausula mengenai ketentuan-ketentuan yang melindungi hak dari pembeli tersebut. Salim HS dalam bukunya yang berjudul “Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis” mendefinisikan bahwa Teori Perlindungan Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum tersebut di atas, meliputi :

- 1) adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- 2) subjek hukum; dan
- 3) objek perlindungan hukum.

Bentuk perlindungan hukum secara teoretis dibagi menjadi dua, yaitu :²⁵

²²*Ibid.*, Ps. 1472.

²³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 75.

²⁴*Ibid.*, hlm. 263.

²⁵Philipus M. Hadjon, “*Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*”, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm.2

- 1) perlindungan yang bersifat preventif, merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.
- 2) Perlindungan refresif, yaitu perlindungan yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Mengenai Hukum Suatu Pengantar” menjabarkan mengenai fungsi hukum dan perlindungan hukum, bahwa :²⁶

“dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Notaris sebagai pejabat umum yang dapat membuat suatu akta autentik mengemban tanggungjawab terhadap setiap akta yang dibuatnya. Wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :²⁷

- a) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- b) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- c) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
- d) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Indonesia memiliki definisi mengenai Teori tanggungjawab hukum, terdapat tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, yaitu meliputi :

- 1) Teori;
- 2) Tanggung jawab; dan
- 3) Hukum.

Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana. Sedangkan tanggung jawab administrasi adalah suatu tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi, seperti, misalnya dokter yang telah melakukan pelanggaran administratif, maka yang bersangkutan dapat dicabut izin praktiknya.²⁸

²⁶Sudikno Mertokusumo, “*Mengenai Hukum Suatu Pengantar*”, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 71.

²⁷*Ibid.*, hlm. 49.

²⁸*Ibid.*

Tanggung jawab hukum dapat dikategorikan dalam tiga bidang tanggung jawab, yaitu:

- 1) Perdata;
- 2) Pidana; dan
- 3) Administrasi.

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan hukum. Apabila subjek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggungjawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1346 KUHPerdara, yaitu bahwa kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian, dan keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai ketentuan nilai pembuktian, yaitu:

- a) Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otetik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan Salinan dan adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

- b) Formal (*formele bewijskrach*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi, dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak /penghadap (pada akta pihak).

- c) Materiil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbejis*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata.

Jual beli yang biasa menimbulkan suatu perjanjian salah satunya ialah jual beli tanah. Pasal 1468 KUH Perdata mengenai jual beli benda tidak bergerak, dapat diartikan jual beli

tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli yang di anut di dalam hukum perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang di anut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.²⁹

Syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :³⁰

- a. Syarat materiil, syarat ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari ha katas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan berindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuatkan surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
 - 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai ha katas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.
 - 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut Undang-Undangn Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :
 - a) Hak milik
 - b) Hak guna usaha
 - c) Hak guna bangunan
 - d) Hak pakai
- b. Syarat Formil, setelah seluruh persyaratan materil terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :
 - 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksika oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
 - 2) Akta yang dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertanyaan sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

²⁹Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 86.

³⁰Erza Putri, “Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah” <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 19 September 2019.

keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan diberikannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya minuta akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya tersebut berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.³¹

3. ANALISIS

3.1. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Menurut Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/Pn Dps.

Sehubungan dengan fakta hukum yang terjadi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.623/Pdt.G/2016/PN Dps, bahwa :

- 1) Antara Penggugat Asal, Marhendro Anton dan Gunawan Priambodo telah terjadi beberapa kali jual beli tanah kavling dengan total 20 kavling dan keseluruhan luas tanah kavling seluas 2.962M² berdasarkan beberapa Surat Pemesanan Tanah.
- 2) Marhendro Anton telah melakukan pembayaran pelunasan atas 20 kavling yang ia beli dari Gunawan Priambodo dengan dibuatkan akta kuasa menjual antara mereka dihadapan Notaris Ketut Neli Asih No. 03 tertanggal 4 september 2014.
- 3) Jual beli antara Tergugat Asal sekaligus Tergugat Intervensi yaitu Gunawan Priambodo dan Penggugat Intervensi yaitu Sari Yanto berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 13 agustus 2016 dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti, atas sebagian tanah seluas 1,342M² dari keseluruhan tanah seluas 5.455M² dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama. Yang atas jual beli tersebut, telah dibayarkan uang tunai sebesar Rp.3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah).

Dasar fakta yang digugat oleh Penggugat Asal dinyatakan kabur atau tidak jelas oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan menganalisis berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 menyatakan bahwa oleh karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan hukum dari gugatannya, maka gugatan dinyatakan kabur, dasar fakta tersebut diantaranya ialah :

- (1). Marhendro Anton selaku Penggugat Asal dalam perkara ini mengajukan gugatan dengan dasar dari Surat Pemesanan Tanah no. Paradise 9B – 9H / 02 / 2013 tertanggal 8 februari 2013, tentang pernyataan pemesanan tanah kavling paradise loft villas di Jalan Nuansa Timur adalah tidak jelas, karena Tergugat Asal atau Gunawan Priambodo menyatakan bahwa dirinya merasa tidaklah pernah membuat perjanjian dengan penggugat dalam bentuk akta pengikatan jual beli maupun akta kuasa menjual apapun.

³¹Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka 2.

- (2). Perhitungan yang dinyatakan oleh Penggugat Asal berbeda dengan hitungan yang dinyatakan oleh tergugat. Dimana Penggugat Asal merasa telah melunasi seluruh pembayaran yang harus dibayarkan kepada Tergugat Asal atas keseluruhan 20 unit kavling dengan total luas kurang lebih $\pm 2.926 \text{ M}^2$ sejumlah Rp.11.673.500.000,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), yang sebagaimana perhitungan dari tergugat, bahwasannya harga jual beli yang disepakati per-are (per 100 meter) tanahnya adalah sebesar Rp.583.675.000 (lima ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Yang berarti jika luas tanah 2.926 M^2 diubah dengan perhitungan 100 are, sama dengan 29,26, dan jika dikalikan dengan harga per-are tersebut maka hasilnya menjadi Rp.17.288.453.500,- (tujuh belas milyar dua ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah).
- (3). Penggugat mengakumulasikan bahwa dirinya telah membeli total sebanyak 20 (dua puluh) kavling dari tergugat, namun dalam dalil penggugat, tidak dijelaskan mengenai unit kavling selain daripada unit kavling no. 9A, 9B s/d 9H. serta pernyataan penggugat mengenai luas keseluruhan tanah kavling yang telah ia beli adalah seluas 2.926 M^2 namun tidak memberikan keterangan secara rinci mengenai luas tanah dari masing-masing kavling yang penggugat beli. Padahal seharusnya penggugat mengetahui secara pasti luas dari tanah kavling yang telah dibelinya berdasarkan dari surat pemesanan tanah yang dinyatakan oleh Penggugat Asal sebagai dasar perikatan antara penggugat dengan tergugat tersebut.
- (4). Penggugat Asal mendalilkan bahwa Tergugat Asal telah terikat jual beli dengan Penggugat Asal berdasarkan kepada surat pemesanan tanah no. paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tertanggal 8 februari 2013, yang kemudian Penggugat Asal mendalilkan lagi bahwa istrinya yaitu Shanty Rahardjo telah pula membuat perikatan lain dengan tergugat berupa surat pemesanan tanah no. paradise 9A / 12 / 2012. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan, mengenai apakah yang dimaksudkan penggugat adalah kedua perikatan tersebut saling berhubungan atau kah tidak, mengingat yang menjadi penggugat dalam perkara ini adalah hanya Penggugat Asal yaitu Marhendro Anton seorang diri, tanpa menyertakan istrinya Shanty Rahardjo.

Sebagaimana dipaparkan sebelumnya, bahwa agar sebuah perjanjian menjadi sah secara hukum maka harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam hal kesepakatan yang cacat kehendak dari Tergugat mengenai ketidaksesuaian antara pernyataan yang diberikan dan fakta yang terjadi, bahwasannya Tergugat menyatakan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara dirinya dan Penggugat Intervensi mengenai status Objek Jual Beli yang tidak sedang di transaksikan oleh pihak lain.

Kausula dalam Pasal 1 dalam akta pengikatan jual beli no.28 tanggal 13 agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Triska Damayanti tersebut di atas, menyatakan bahwa “Pihak pertama menjamin bahwa apa yang diperjualbelikan tersebut benar-benar adalah hak/milikinya, tidak dalam keadaan sengketa, bebas dari sitaan, bebas dari pertanggungan hutang, tidak diberati dengan beban-beban lainnya dalam bentuk apapun serta tidak dijanjikan untuk diberikan/dikuasai pihak lain”.³²

³²Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps

Melihat dari isi Pasal 1 dalam akta pengikatan jual beli tersebut dan dihubungkan dengan bagian inti yang harus ada dalam perjanjian, maka dapat dianalisis bahwa akta tersebut telah memenuhi kebutuhannya dalam memberikan suatu pernyataan mengenai hak yang dimiliki oleh si penjual, dalam hal ini adalah Tergugat Intervensi. Namun, jika melihat isi dari Pasal 1 akta pengikatan jual beli tersebut dan dikaitkan dengan fakta yang terjadi, dapat dikatakan bahwa Tergugat Intervensi selaku penjual telah melakukan penipuan, atau memberikan keterangan palsu dengan menyatakan bahwa objek jual beli tidak sedang dijanjikan atau dikuasakan kepada pihak lain, yang mana diketahui bahwa sedang terjadi transaksi antara dirinya dan Marhendro Anton selaku Penggugat Asal berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 4 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., walaupun mengenai akta tersebut pihak Tergugat Intervensi menyangkal telah membuatnya, hal ini melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang menjabarkan bahwa apabila dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat kecacatan pada kesepakatan antar para pihak, dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Penggugat Intervensi yaitu Sari Yanto memberikan Dalil Fakta bahwa telah membeli tanah yang dari tergugat seluas 1.342 M² (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) seharga Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dari keseluruhan tanah yang penggugat beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tertanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung. Alas hak dari tanah yang dibeli tersebut merupakan sertifikat hak guna bangunan No.7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama. Majelis mempertimbangkan, bahwa dengan adanya alas hak berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No.7062/Benoa tersebut serta adanya Akta Pengikatan Jual Beli No.28 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triska Damayanti tersebut, dimana telah mencantumkan secara detail mengenai tanah hak guna bangunan No.7062 yang dibeli oleh penggugat, maka gugatan penggugat mengenai hal ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, dengan mengadili kepada Tergugat yaitu Gunawan Priambodo untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M² (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) tersebut kepada penggugat yaitu Marhendro Anton dalam keadaan baik dan kosong, tanpa gangguan dari pihak ketiga, dan bilamana diperlukan dapat menggunakan bantuan alat negara.

Tidak dilaksanakannya kewajiban untuk mengurus pemecahan Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No.7062/Benoa tersebut oleh pihak penjual yaitu Gunawan Priambodo selaku Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi tersebut, tetap menimbulkan kerugian bagi Penggugat Asal yaitu Marhendro Anton, yang menyatakan dirinya adalah yang berhak atas 20 tanah kavling berdasarkan Surat Pemesanan Tanah dan Akta Kuasa Menjual No.03 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Neli Asih, S.H. tersebut, perlu mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum dikarenakan Penggugat Asal telah mengeluarkan sejumlah uang dalam transaksi jual beli tersebut dan diakui penerimaannya oleh pihak Penjual yaitu Gunawan Priambodo.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan suatu pengecualian karena pembeli tidak dapat menduga adanya suatu kekeliruan dalam peralihan hak dan kekeliruan itu terjadi akibat kesalahan pemilik sendiri (*toedoenbeginsel*). Apabila dikemudian hari timbul sengketa, maka harus dipertimbangkan apakah terjadinya peralihan yang tidak sah itu lebih disebabkan oleh kesalahan pembeli yang tidak mencermati asal usul tanah yang dibelinya, atau kesalahan pemilik asal yang tidak menjaga haknya dengan baik.

Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak menjelaskan tentang pembeli beritikad baik, melainkan mengenai hal tersebut ternyata dalam KUHPerdota dan putusan-putusan majelis hakim.

Berdasarkan analisis mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti, S.H., antara Gunawan Priambodo (Tergugat Intervensi) dan Sari Yanto (Penggugat Intervensi) maka dapat disimpulkan bahwa akta tersebut sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, baik secara formil maupun materil. Selanjutnya, dalam kasus Putusan ini, Amar Putusan dari Majelis Hakim dalam pokok perkara gugatan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tersebut, mengadili Tergugat Intervensi yaitu Gunawan Priambodo untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M² (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) tersebut kepada penggugat intervensi yaitu Sari Yanto dalam keadaan baik dan kosong, tanpa gangguan dari pihak ketiga, dan bilamana diperlukan dapat menggunakan bantuan alat negara, merupakan hal yang benar namun, menurut penulis putusan tersebut kurang memberikan keadilan bagi Penggugat Intervensi, dimana telah timbul kerugian materil maupun immateril yang dialami oleh Penggugat Intervensi yang juga harus mendapatkan pertanggungjawaban dan kepastian secara hukum.

3.3. Analisis Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyerahan Kembali Sertipikat Sebagai Objek Dalam Pengikatan Jual Beli Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps.

Fakta yang terjadi dalam kasus ini ialah transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi dan tergugat yang selanjutnya dibuat akta pengikatan jual beli lunas di hadapan Notaris Triska Damayanti. Hal ini diperbolehkan selama para pihak sepakat dan tidak ada paksaan untuk membuatnya, juga harus ada klausula yang halal mengenai belum terpenuhinya suatu kewajiban oleh salah satu pihak. Namun, jika melihat dari Pasal 15 UUJN menjelaskan bahwa Notaris harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sehubungan dengan pembuatan akta yang dihendaki tersebut.

Melihat dari konstruksi hukum pada Akta Pengikatan Jual Beli no. 28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti tersebut, mengenai batasan-batasan tanah, luas tanah, arsiran gambar dan adanya jaminan kepemilikan yang tercantum di dalam akta tersebut berupa akta pelepasan hak penguasaan no. 19 tanggal 13 agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti antara PT Nuansa Bali Utama dengan tergugat yang isinya merupakan pelepasan dan pengalihan serta penyerahan hak atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.7062/Benoa atas nama PT Nuansa Bali Utama. Maka dapat dikatakan bahwa Notaris Triska Damayanti telah memberikan penyuluhan hukum kepada penggugat intervensi mengenai legalitas atau hak dari tergugat dalam menjual tanah tersebut sah dan dapat dipertanggung jawabkan sehingga akta pengikatan jual beli lunas tersebut dapat dilakukan dengan memperhatikan kewajiban tergugat untuk mengurus pemecahan sertipikat dari tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut.

Pasal 1471 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Kategori pertanggungjawaban hukum yang sesuai jika dikaitkan terhadap kasus ini adalah, bentuk pertanggungjawaban administrasi bagi Notaris Neli Ketut Asih sebagai Notaris yang menyerahkan Objek Jual Beli dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Guna

Bangunan No.7062/Benoa kepada Gunawan Priambodo selaku pihak penjual dalam Akta Kuasa Menjual No.03 dengan Marhendro Anton selaku pembeli. Melihat dari segi administrasi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris, ialah ditentukan dari besarnya kesalahan yang dilakukan, dan unsur kelalaian yang timbul. Penulis menganalisis bahwasannya Notaris Neli Asih dalam hal ini terindikasi kurang teliti dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014 Pasal 15. Notaris tidak boleh memihak, dalam kasus ini penulis juga menganalisis bahwasannya terdapat hak dari pembeli untuk mengetahui apa yang terjadi terkait Objek Jual Beli yang diketahui akan diurus pemecahan Sertipikatnya oleh Notaris Ketut Neli Asih tersebut.

Kelalaian selanjutnya yang dilakukan oleh Notaris Ketut Neli Asih adalah tidak memberitahukan kepada pihak pembeli yaitu Marhendro Anton mengenai kedatangan penjual yaitu Gunawan Priambodo untuk mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Berdasarkan perbuatan Notaris Ketut Neli Asih tersebut, maka dapat dianalisis bahwa Kategori pertanggungjawaban hukum yang sesuai ialah bentuk pertanggungjawaban perdata, dimana timbulnya suatu perbuatan hukum berupa penyerahan kembali Objek Jual Beli kepada salah satu pihak.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 menyatakan bahwa karena tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidaklah sama dalam batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut dalam kata lain disebut juga *Obscuur Libel* (surat gugatan tidak jelas). Dikaitkan berdasarkan Dalil Fakta kasus ini, bahwasannya penggugat asal menjelaskan mengenai adanya pemesanan tanah kavling kepada tergugat yang didasari pada Surat Pemesanan Tanah yang salah satunya ialah Surat Pemesanan Tanah No. Paradise / 9B – 9H / 02 / 2013 tertanggal 8 Februari 2013, yang mana hal tersebut tidaklah sah mengikat antara para pihak secara hukum. Berdasarkan surat pemesanan tanah tersebut, Tergugat membuat pernyataan bahwa sama sekali tidak pernah timbul suatu akta dalam bentuk apapun antara dirinya dan Penggugat Asal, hal ini kemudian tidak dapat dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat Asal dimuka persidangan, sehingga berdasarkan isi dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tersebut di atas, maka jelaslah bahwa gugatan dari Penggugat Asal tidak jelas atau kabur dan tidak dapat diterima.

Melihat dari fakta hukum di atas, maka dapat dianalisis bahwa apabila betul timbulnya akta kuasa menjual No.03 antara Penggugat Asal dan Tergugat, maka Notaris yang mengeluarkan akta tersebut dalam hal ini ialah Notaris Ketut Neli Asih, harus dapat mempertanggung jawabkan akta yang ia buat dengan membawa bukti-bukti terkait pembuatan akta tersebut di muka pengadilan. Hal ini tertuang dalam kewajiban Notaris Pasal 16 UUNJ bahwasannya Notaris wajib bertindak secara amanah, jujur, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum pada akta yang dibuatnya.

Kesimpulan mengenai pertanggungjawaban Notaris dalam kasus ini ialah, bahwa Notaris/PPAT telah tidak mematuhi asas kepatutan dan kehati-hatian dalam membuat akta. Notaris/PPAT seharusnya dapat lebih bijak dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum. Notaris perlu mengingat mengenai asas naturalia dari transaksi jual beli atau esensi dari jual beli yaitu dimana penjual wajib menyerahkan objek jual beli, dan pembeli harus memberikan uang sebagai bukti pembayaran yang sah. Notaris juga seharusnya dapat

memberikan informasi kepada pihak pembeli dalam hal ini adalah Marhendro Anton mengenai kedatangan Gunawan Priambodo kepadanya untuk mengambil sertipikat hak guna bangunan yang sedang ditransaksikan tersebut, dengan alasan ingin melakukan pemecahan sertipikat tersebut oleh dirinya sendiri. Hal tersebut agar tidak ada unsur atau itikad tidak baik dari niatan Gunawan Priambodo selaku tergugat dalam melakukan pengambilan sertipikat tersebut secara sepihak atau tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Marhendro Anton selaku pembeli.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris Triska Damayanti, S.H., dapat dikatakan bahwa memiliki kausa yang tidak halal, yaitu mengenai pernyataan palsu dari Tergugat Intervensi yang menyatakan bahwa objek jual beli tidak sedang ditransaksikan kepada pihak manapun, sehingga jika menyimpulkan berdasarkan hal tersebut, seharusnya akta pengikatan jual beli menjadi batal demi hukum sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa perjanjian tersebut tidak sah sebab tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Namun, dalam hal ini, majelis hakim menetapkan bahwa akta pengikatan jual beli tersebut sah demi hukum, dengan mempertimbangkan bahwa belum jelas mengenai luas dan batasan objek jual beli apakah sama dengan luas dan batasan objek jual beli yang ditransaksikan kepada pihak Penggugat Asal ataukah berbeda.

4. PENUTUP

4.1. Simpulan

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti, S.H., antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi dinyatakan sah demi hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan pertimbangan kebenaran dan kelengkapan isi akta serta dokumen pendukung dalam akta tersebut, sehingga memberikan pembelaan bagi Penggugat Intervensi untuk mendapatkan hak nya atas objek jual beli yang tercantum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat Asal hanya mendapatkan apa yang telah menjadi haknya dan sebagai bentuk perlindungan hukum, jika diperlukan dalam proses peralihannya dapat menggunakan bantuan alat negara. Selanjutnya terhadap Akta Kuasa Menjual No.03 tanggal 4 September 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., antara Penggugat Asal dan Tergugat Asal dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan pertimbangan mengenai isi dan fakta hukum yang digugat oleh Penggugat Asal tidaklah sesuai, atau dinyatakan kabur. Hal tersebut kemudian yang menimbulkan tidak adanya perlindungan hukum kepada pihak Penggugat Asal terhadap uang yang telah ia keluarkan dan diakui telah diterima oleh pihak Tergugat Asal.

Pertanggungjawaban Notaris Ketut Neli Asih terhadap penyerahan objek jual beli kepada Penjual yaitu Tergugat Asal tidak diputuskan suatu ketetapan apapun oleh majelis hakim. Dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, majelis hakim hanya memerintahkan kepada Notaris yang turut menjadi tergugat untuk mengikuti dan mematuhi ketetapan yang diberikan oleh Hakim. Tidak ada kekhususan tanggungjawab yang harus dilakukan oleh Notaris tersebut dalam gugatan yang diajukan.

Berdasarkan analisis mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tanggal 13 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Triska Damayanti, S.H., antara Gunawan Priambodo (Tergugat Intervensi) dan Sari Yanto (Penggugat Intervensi) maka dapat disimpulkan bahwa

akta tersebut sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, baik secara formil maupun materil. Selanjutnya, dalam kasus Putusan ini, Amar Putusan dari Majelis Hakim dalam pokok perkara gugatan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.28 tersebut, mengadili Tergugat Intervensi yaitu Gunawan Priambodo untuk menyerahkan tanah seluas 1.342 M² (seribu tiga ratus empat puluh dua meter persegi) tersebut kepada penggugat intervensi yaitu Sari Yanto dalam keadaan baik dan kosong, tanpa gangguan dari pihak ketiga, dan bilamana diperlukan dapat menggunakan bantuan alat negara, merupakan hal yang benar namun, menurut penulis putusan tersebut kurang memberikan keadilan bagi Penggugat Intervensi, dimana telah timbul kerugian materil maupun immateril yang dialami oleh Penggugat Intervensi yang juga harus mendapatkan pertanggungjawaban dan kepastian secara hukum.

Kesimpulan mengenai pertanggungjawaban Notaris dalam kasus ini ialah, bahwa Notaris/PPAT telah tidak mematuhi asas kepatutan dan kehati-hatian dalam membuat akta. Notaris/PPAT seharusnya dapat lebih bijak dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum. Notaris perlu mengingat mengenai asas naturalia dari transaksi jual beli atau esensi dari jual beli yaitu dimana penjual wajib menyerahkan objek jual beli, dan pembeli harus memberikan uang sebagai bukti pembayaran yang sah. Notaris juga seharusnya dapat memberikan informasi kepada pihak pembeli dalam hal ini adalah Marhendro Anton mengenai kedatangan Gunawan Priambodo kepadanya untuk mengambil sertipikat hak guna bangunan yang sedang ditransaksikan tersebut, dengan alasan ingin melakukan pemecahan sertipikat tersebut oleh dirinya sendiri. Hal tersebut agar tidak ada unsur atau itikad tidak baik dari niatan Gunawan Priambodo selaku tergugat dalam melakukan pengambilan sertipikat tersebut secara sepihak atau tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Marhendro Anton selaku pembeli.

4.2. Saran

Terhadap pembeli beritikad baik dalam hal ini adalah penggugat intervensi, penulis memberikan saran bahwasannya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan mengenai kerugian-kerugian yang dialami oleh pembeli dan melihat dari segala aspek. Tidak hanya menetapkan kepada pihak penjual untuk menyerahkan apa yang memang telah menjadi hak dari pembeli, tapi juga menetapkan suatu pertanggungjawaban dari pihak penjual sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Misalnya ialah dengan cara pengembalian nama baik pihak pembeli, dimana ia telah mengalami kerugian immaterial berupa kehilangan kepercayaan dari orang lain atas timbulnya sengketa tersebut. Hal ini perlu dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara, melihat kemungkinan-kemungkinan dikemudian hari yang dapat timbul dan merugikan bagi pihak pembeli.

Notaris seharusnya lebih memperhatikan akta yang akan dibuatnya, dan dibuat secara hati-hati serta dapat menambahkan dalam kausula akta pengikatan jual beli yang dibuatnya tersebut mengenai syarat dan ketentuan pengambilan sertipikat serta pihak mana dan kapan sertipikat tersebut dapat diambil setelah pengurusan pemecahan sertipikat induk tersebut selesai diurus, sehingga tidak ada perbuatan yang dapat menimbulkan salah pemahaman antara para pihak. Selanjutnya, penulis menyarankan agar Notaris terkait dapat mengingatkan kepada para pihak untuk segera dibuat akta jual beli setelah pembeli membayar lunas harga jual beli, sehingga penjual dapat menjalankan kewajibannya untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli. Notaris tidak boleh melakukan hal tersebut karena akan dianggap adanya keberpihakan antara Notaris dengan salah satu pihak dalam akta.

Daftar Pustaka

Peraturan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, No. 24 Tahun 1997.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2017).

Buku

Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007).

Erza Putri, “*Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*” <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 19 September 2019.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999).

Johny Ibrahim, *Hukum Persaingan Usaha*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007).

Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2007).

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Temporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).

Philipus M. Hadjon, “*Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*”, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1998).

Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).

_____, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. XXXI, (Jakarta: Intermedia, 2003).

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Sudikno Mertokusumo, “*Mengenai Hukum Suatu Pengantar*”, (Yogyakarta: Liberty, 1999).

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009).

Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

