

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN  
DALAM JUAL BELI TANAH AKIBAT PENIPUAN  
YANG SENGAJA DILAKUKAN OLEH PPAT  
(STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 1460/PID.B/2019/PN DPS)**

Oleh :

**ALVINDEO PRATAMA INDRA, AGUNG IRIANTORO**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

**ABSTRAK**

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Merugikan Dalam Jual Beli Tanah Akibat Penipuan yang Sengaja Dilakukan PPAT (Studi Putusan Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Dps). Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Tesis ini, menggunakan metode penelitian normatif (kepuustakaan) untuk mendapatkan kesimpulan tentang akibat hukum tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah terhadap PPAT pertanggungjawaban secara perdata dan AJB batal demi hukum. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian dengan dasar telah membayar sejumlah uang pembelian tanah (kepada penjual) dan pembayaran fee atau honorarium (kepada PPAT).

**Kata Kunci:** Jual Beli, Penipuan, PPAT

### **ABSTRACT**

*Legal Protection Against A Losing Party in the Sale and Purchase of Land Due to Deliberate Fraud by PPAT (Study of Decision on Case Number 1460/Pid.B/2019/PN.Dps). If a PPAT deed that is legally flawed is due to the PPAT's negligence, or because of the PPAT's own intent, the PPAT must provide both moral and legal responsibility. This thesis uses a normative research method (library) to get a conclusion about the legal consequences of a fraudulent crime that was deliberately carried out by PPAT in the sale and purchase of land against PPAT for civil liability and AJB is null and void by law. Legal protection for parties who are harmed due to fraudulent acts intentionally carried out by PPAT in buying and selling land, namely by filing a lawsuit against the law to get compensation on the basis of having paid a sum of money for the purchase of land (to the seller) and payment of a fee or honorarium (to PPAT). ).*

**Keywords:** *Buying and Selling, Fraud, PPAT.*

#### **A. PENDAHULUAN**

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah dalam hal jual beli yang merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah Pemindahan hak/Peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.<sup>1</sup>

Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer). Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah yaitu sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan kausa yang halal.<sup>2</sup>

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm.75.

perjanjian tersebut.<sup>3</sup> Selain itu Jual beli tanah harus memenuhi unsur syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah berhubungan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), dan objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah.

Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitakat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah PPAT merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>4</sup>

PPAT dalam menjalankan tugas harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri, sehingga dapat melaksanakan tugas dengan benar serta siap untuk bertanggung jawab sebagai pelaksanaan pemenuhan tanggung jawabnya, bila terjadi yang disengaja atau tidak dalam setiap tindakannya. Pada saat ini seringkali dalam praktiknya PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut, serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pihak

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Ghalia, 2002), hlm. 30.

<sup>5</sup> Abdul Kadir Muhammad (a), *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 55-56.

pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT sehingga menjadi akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum pidana dan perdata. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang dibahas adalah mengenai akibat hukum tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah.

## **B. METODE PENELITIAN**

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat.<sup>6</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>7</sup>

## **C. HASIL PENELITIAN**

### **1. AKIBAT HUKUM TINDAK PIDANA PENIPUAN YANG DISENGAJA OLEH PPAT DALAM JUAL BELI TANAH**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara

---

<sup>6</sup> Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 7

<sup>7</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM, 1986), hlm. 3.

sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.<sup>8</sup>

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, di mana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

Dalam penelitian ini, fakta hukum berdasarkan Putusan Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/PN. Denpasar yang menjelaskan, telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli atas tanah antara H. Tugiman (penjual) dengan Susilowati Go (Rosi Nani mewakili saksi Susilowati Go sebagai pembeli) dengan bukti fotokopi sertipikat hak milik, yaitu SHM Nomor 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir Tanah dengan luas 370 M2, SHM Nomor 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit Tanah dengan luas 1574 M2. Akta Jual beli atas tanah tersebut dibuat di hadapan pejabat PPAT yang bernama Ni Ketut Alit Astari, yaitu:

1. Akta pelunasan Nomor 6 tanggal 16 September 2014;
2. Akta perjanjian jual beli Nomor 13 tanggal 16 September 2014;
3. Akta kuasa Nomor 14 tanggal 16 September 2014;
4. Akta perjanjian jual beli Nomor 15 tanggal 16 September 2014;
5. Akta kuasa Nomor 16 tanggal 16 September 2014.

PPAT Ni Ketut Alit Astari mengatakan kepada H. Tugiman dan Susilowati Go bahwa agar melakukan pembayaran pajak, jasa PPAT, biaya balik nama, biaya Zona dengan total masing-masing yaitu saksi H. Tugiman sebesar Rp. 197.678.000,- (seratus juta sembilan puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh

---

<sup>8</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), hlm. 7.

delapan ribu rupiah) dan saksi Susilowati Go sebesar Rp. 237.650.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Kemudian Susilowati Go melakukan transfer ke rekening BCA atas nama PPAT Ni Ketut Alit Astari untuk melakukan pembayaran pajak, jasa PPAT, biaya balik nama, biaya Zona. Selanjutnya, PPAT Ni Ketut Alit Astari menjanjikan kepada Susilowati Go dalam 1 bulan akan diproses balik nama menjadi atas nama Susilowati Go.

Setelah terjadi peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Ni Ketut Alit Astari sebagaimana telah dijelaskan tersebut di atas, akan tetapi Susilowati Go tidak dapat memiliki objek atas tanah yang telah dibeli dan diketahui tidak dapat dilakukan balik nama atas Susilowati Go. Terhadap hal ini, pihak Susilowati Go menuntut secara hukum ke Pengadilan Negeri terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari dengan tuntutan dengan sengaja telah melakukan tindak pidana penipuan dalam perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/PN. Denpasar yaitu, bahwa PPAT Ni Ketut Alit Astari secara sah telah bersalah dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Ni Ketut Alit Astari oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan. Berdasarkan putusan Majelis Hakim dalam perkara tersebut di atas, menjelaskan pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari dalam membuat peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP. Perbuatan PPAT Ni Ketut Alit Astari dengan sengaja melakukan penipuan terhadap Susilowati Go dalam jual beli tanah dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan untuk mendapatkan keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain, dengan cara:

Saat memproses transaksi jual beli tanah SHM Nomor 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor: 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit antara Tugiman dengan Susilawati Go dengan nilai membuat akta-akta:

1. Akta pelunasan Nomor 6 tanggal 16 September 2014;
2. Akta perjanjian jual beli Nomor: 13 tanggal 16 September 2014;

3. Akta kuasa Nomor: 14 tanggal 16 September 2014;
4. Akta perjanjian jual beli Nomor: 15 tanggal 16 September 2014;
5. Akta kuasa Nomor: 16 tanggal 16 September 2014.

PPAT Ni Ketut Alit Astari mewajibkan kepada Susilowati Go untuk membayarkan uang sejumlah Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk kepentingan pembayaran pajak, jasa notaris, biaya balik nama dan biaya Zona namun uang tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh Terdakwa dan justru digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa seperti biaya hidup keluarga.

Selanjutnya Rosi Nani yang merupakan kuasa dari Susilawati Go sempat meminta diperlihatkan asli SHM kedua tanah, akan tetapi Tugiman dan PPAT Ni Ketut Alit Astari meyakinkan Rosi Nani bahwa asli SHM Nomor: 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit sedang berada di Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dari pemilik awal menjadi atas nama Tugiman, padahal diketahuinya bahwa asli SHM kedua tanah tersebut masih berada dalam penguasaan Feba Debora untuk dijadikan jaminan utang PPAT Ni Ketut Alit Astari kepada Feba Debora yang belum dilunas.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an.

Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak

pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.<sup>9</sup> Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait ke-PPATan, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Perbuatan PPAT Ni Ketut Alit Astari terhadap objek sengketa jual beli antara Tugiman dengan Susilowati Go melakukan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang dengan maksud menguntungkan diri sendiri yaitu atau orang lain memperoleh sesuatu harta benda atau sejumlah uang atau imbalan dalam bentuk apapun dari orang lain atau pihak lainnya secara melawan hak, sebagaimana unsur Pasal 378 KUHP.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, aspek-aspek formal dari akta Jual Beli PPAT dijadikan dasar atau batasan untuk memintakan pertanggungjawaban secara pidana melalui memidanakan PPAT, sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari yang bersangkutan) bahwa akta jual beli yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan dengan sengaja tindak pidana penipuan;
2. PPAT Ni Ketut Alit Astari secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan tindak pidana penipuan yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Dalam penelitian tesis ini, selain pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari dalam jual beli tanah antara Susilowati Go dengan Tugiman tersebut, PPAT Ni Ketut Alit Astari juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan administrasi. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

---

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 124.

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 124.



Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas dan tanggung jawab PPAT tidak hanya sekedar mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani dan membubuhkan cap pada akta, tetapi PPAT juga dituntut untuk dapat menjamin bahwa akta yang dikeluarkannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik dan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari Akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Karena dalam membuat akta, PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah harus memiliki kecakapan, ketelitian, serta kemampuan dalam bidang hukum tanah agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan, karena kekeliruan atas akta PPAT dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban. PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan menyangkut persyaratan formil maupun materil dan melakukan tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja. Terhadap hal ini, terhadap PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

---

<sup>11</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (PPAT), (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 75.

Penjelasan mengenai pertanggungjawaban secara administrasi dan secara perdata terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari, akibat dari perbuatannya melakukan penipuan yang disengaja oleh PPAT dalam jual beli tanah dan merugikan pihak pembeli Susilowati Go.

1. Pertanggungjawaban secara administrasi

Mengenai pertanggungjawaban secara administrasi ditentukan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari dalam membuat Akta jual beli Nomor 13 tanggal 16 September 2014 dan Akta jual beli Nomor 15 tanggal 16 September 2014 tidak menerapkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan “tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Selain itu, pelanggaran yang dilakukan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah yang menjelaskan akta jual beli yang dibuat tidak pernah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sama sekali sehingga para pihak dalam membuat akta jual beli tidak pernah diberitahu secara tertulis oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari.

Terhadap pelanggaran administratif yang dilakukan pihak PPAT Ni Ketut Alit Astari dapat berakibat mendapatkan sanksi administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 Kode Etik PPAT. Menurut penulis, bentuk sanksi administrasi yang dapat dikenakan

terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari berdasarkan pelanggaran kode etik sebagaimana telah disebut di atas, yaitu berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud di atas, terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut sehingga berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh Pembina PPAT.

## 2. Pertanggungjawaban secara perdata

Dalam penelitian ini, terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari., dapat juga dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dalam membuat akta jual beli antara Susilowati Go dengan Tugiman, terkait ada kerugian yang dialami salah satu pihak akibat dari pembuatan akta jual beli tersebut. Mengenai Pertanggungjawaban secara keperdataan yang dalam hal ini PPAT terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subjektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal), maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

Dalam perkara ini, adanya kerugian yang dialami pihak Susilowati Go dalam perbuatan jual beli dengan Tugiman yang dibuat di hadapan PPAT Ni Ketut Alit Astari, kemudian akta-akta tersebut ditandatangani oleh saksi H. Tugiman dan saksi Susilowati Go dihadapan saksi Notaris Ni Ketut Alit Astari dengan disaksikan oleh Rosi Nani dan suami Susilowati Go dan PPAT Ni Ketut Alit Astari menjanjikan kepada saksi Susilowati Go dalam 1 bulan akan diproses balik nama menjadi atas nama Susilowati Go dan PPAT Ni Ketut Alit Astari juga mengatakan kepada saksi H. Tugiman dan saksi Susilowati Go bahwa mereka berkewajiban melakukan pembayaran pajak, jasa notaris, biaya balik nama, biaya Zona dengan total masing-masing yaitu saksi H. Tugiman

sebesar Rp. 197.678.000,- (seratus juta sembilan puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) dan saksi Susilowati Go sebesar Rp. 237.650.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) namun saksi Susilowati Go melakukan penawaran biaya sehingga PPAT Ni Ketut Alit Astari menurunkan menjadi Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) selanjutnya pada tanggal 24 September 2014 saksi Susilowati Go melakukan transfer ke rekening BCA No. 0400355827 senilai Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) milik PPAT Ni Ketut Alit Astari untuk melakukan pembayaran pajak, jasa notaris, biaya balik nama, biaya Zona.

Menurut penulis, alasan terhadap dapatnya dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dikarenakan adanya kerugian yang dialami pihak Susilowati Go berdasarkan pembayaran yang telah ditransfer ke rekening milik PPAT Ni Ketut Alit Astari sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) yang dinikmati secara pribadi oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari.

Penjelasan akibat hukum tindak pidana penipuan yang disengaja oleh PPAT dalam jual beli tanah selain berbicara pertanggungjawaban secara administrasi dan perdata sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, akibat hukum lainnya terhadap keabsahan akta jual beli atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat PPAT.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dituangkan dalam perjanjian merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok, yang mencantumkan janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utama. Adapun unsur yang terkandung dalam perjanjian meliputi:

1. Unsur *essentialia*, yaitu unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian;
2. Unsur *naturalia*, yaitu unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang;
3. Unsur *naturalia*, dan
4. Unsur *uccedentialia*, yaitu unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian didefinisikan, yaitu "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Sedangkan Menurut Subekti perjanjian, yaitu: "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuh tuntutan itu".

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menurut penulis Akta Jual Beli antara Tugiman dengan Susilowati Go atas tanah yang dibuat di hadapan pejabat PPAT Ni Ketut Alit Astari, tidak memenuhi syarat perjanjian "kesepakatan" dan "hal tertentu" apabila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPer. Sebagaimana akan diuraikan dibawah ini, antara lain:

#### 1. Kesepakatan

Diketahui bahwa kesepakatan yang telah disepakati antara Tugiman dengan Susilowati Go dalam melakukan jual beli Nomor 15 tanggal 16 September 2014 atas tanah SHM Nomor 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit didapat dari adanya penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata ditentukan syarat bahwa "tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan".

Penipuan sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Tugiman sebagai penjual atas tanah dengan PPAT Ni Ketut Alit Astari dengan cara tipu muslihat dan rangkaian kebohongan atas objek jual beli agar pihak Susilowati Go mau membeli atas tanah bukan milik Tugiman. Penipuan yang dilakukan telah terbukti secara sah berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Denpasar dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

#### 2. Hal tertentu

Diketahui bahwa hal tertentu dalam hal ini merupakan objek perjanjian jual beli yaitu prestasi berbicara hak dan kewajiban. Diketahui bahwa tidak terdapat hak dari Tugiman sebagai penjual atas tanah SHM Nomor 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit. Akan tetapi, Tugiman beserta PPAT Ni Ketut Alit Astari melakukan kerjasama dalam melakukan jual beli atas tanah kepada pihak Susilowati Go.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa jual beli yang dilakukan antara Tugiman dengan Susilowati Go yang kemudian dibuatkan akta jual beli oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari tidak memenuhi syarat perjanjian kesepakatan dan hal tertentu. Selain itu, juga dalam membuat akta jual beli atas tanah antara pihak antara Tugiman dengan Susilowati Go oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari dengan dasar fotocopi kepemilikan atas tanah. Terhadap hal ini, menurut penulis Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat PPAT Ni Ketut Alit Astari tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak antara Tugiman dengan Susilowati Go.

## **2. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT PPAT MELAKUKAN TINDAK PIDANA PENIPUAN DALAM JUAL BELI TANAH**

Salah satu contoh sebagai fakta hukum terkait adanya penipuan yang dilakukan dengan sengaja oleh Pihak PPAT dalam membuat akta jual beli atas tanah, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Denpasar yang menyatakan terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari secara sah bersalah dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan dalam membuat akta jual beli antara Tugiman (penjual) dan Susilowati Go (pembeli) dengan cara melakukan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang dengan maksud menguntungkan diri sendiri yaitu

atau orang lain memperoleh sesuatu harta benda atau sejumlah uang atau imbalan dalam bentuk apapun dari orang lain atau pihak lainnya secara melawan hak.

Perbuatan PPAT Ni Ketut Alit Astari secara sah telah bersalah dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP yang berbunyi:

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

Dimana unsur-unsur pidana dalam Pasal 378 KUHP telah memenuhi di dalam persidangan, yaitu:

1. Unsur barang siapa;

Bahwa dalam perkara ini Penuntut Umum telah mendakwa seorang terdakwa yang setelah identifikasi di persidangan mengaku benar bernama Ni Ketut Alit Astari yang identitas selengkapnya sesuai dengan surat dakwaan Penuntut Umum. Selama persidangan, terdakwa Ni Ketut Alit Astari dapat menjawab setiap pertanyaan yang diajukan kepadanya, dan Terdakwa adalah orang yang sehat secara rohani (tidak cacat mental), sehingga dipandang mampu secara hukum untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Berdasarkan pertimbangan unsur diatas, maka unsur barang siapa telah terpenuhi.

2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Terdakwa Ni Ketut Alit Astari mewajibkan saksi Susilowati Go untuk membayarkan uang sejumlah Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk kepentingan pembayaran pajak, jasa notaris, biaya balik nama dan biaya Zona namun uang tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh Terdakwa dan justru digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa seperti biaya hidup keluarga. Berdasarkan pertimbangan



tersebut di atas, maka unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terpenuhi.

3. Unsur memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Saat memproses transaksi jual beli tanah SHM Nomor: 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor: 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit antara saksi Tugiman dengan saksi Susilawati Go, saksi Rosi Nani yang merupakan kuasa dari saksi Susilawati Go sempat meminta diperlihatkan asli SHM kedua tanah, namun saksi Tugiman dan Terdakwa meyakinkan saksi Rosi Nani bahwa asli SHM Nomor: 12001 dengan pemegang hak I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir dan SHM Nomor: 12012 dengan pemegang hak I Made Rupit sedang berada di BPN untuk proses balik nama dari pemilik awal menjadi atas nama saksi Tugiman, padahal diketahuinya bahwa asli SHM kedua tanah tersebut masih berada dalam penguasaan saksi Feba Debora untuk dijadikan jaminan utang Terdakwa kepada Feba Debora yang belum dilunasi.

Dengan demikian maka unsur memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang telah terpenuhi.

Akibat hukum dari perbuatan PPAT Ni Ketut Alit Astari bersama-sama dengan Tugiman sebagai penjual dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan, Susilowati Go sebagai pembeli mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 7.411.450.000,00 (tujuh milyar empat ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dimana Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) diterima oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari dan Rp. 7.192.800.000,- (tujuh milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) diterima oleh Tugiman. Kerugian yang dialami Susilowati Go sebagai pembeli rumah berupa materil ini memerlukan adanya perlindungan hukum

sebagaimana Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 D ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.<sup>12</sup>

Dalam penelitian ini, teori perlindungan hukum akan diterapkan untuk menjawab rumusan masalah mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pejabat PPAT melakukan tindak pidana penipuan dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Denpasar. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>13</sup>

Dalam penelitian ini, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pejabat PPAT melakukan tindak pidana penipuan dalam jual beli tanah dikaitkan dengan teori perlindungan hukum oleh Philipus M Handjon meliputi 2 (dua) hal, antara lain:

1. Perlindungan hukum preventif,

Dalam penelitian ini, bentuk perlindungan hukum yang dapat mencegah terjadinya tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah yaitu adanya kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum masyarakat disini seperti agar lebih berhati-hati dan tidak mudah percaya apabila terdapat hal-hal yang mencurigakan dalam perbuatan jual beli rumah. Sebagaimana diketahui pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/ 2019/PN.Denpasar, bahwa Tugiman sebagai penjual rumah hanya berdasarkan fotokopi sertipikat hak milik atas nama orang lain dan dengan alasan sertipikat aslinya masih di

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28D ayat (1).

<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 5.

PPAT Ni Ketut Alit Astari. Apabila pihak Susilowati Go pemahaman dan kesadaran hukumnya mumpuni sehingga tidak dengan mudah percaya dan mengetahui akibat hukum apabila membeli rumah dengan dasar fotokopi sertipikat hak milik dapat berakhir dengan sengketa.

2. Perlindungan hukum represif,

Dalam penelitian ini, bentuk perlindungan hukum represif yang terhadap Susilowati Go akibat tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah yang mengakibatkan pihak pembeli tanah dirugikan secara materil, maka Pihak Pemerintah memberikan ruang dan sarana untuk melakukan upaya hukum seperti tuntutan secara pidana dan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan perlindungan hukum dari aparat penegak hukum sebagai perwakilan dari pemerintah. Sebagaimana diketahui bahwa telah diajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara 1460/Pid.B/2019/ PN.Denpasar. Majelis Hakim dalam perkara ini telah menyatakan dan memutuskan terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari secara sah bersalah dengan sengaja melakukan tindak pidana penipuan terhadap Susilowati Go sebagai pembeli rumah berdasarkan ketentuan Pasal 378 KUHP. Terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari dikenakan sanksi pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan di lembaga pemasyarakatan.

Upaya hukum lainnya yang dapat dilakukan pihak Susilowati Go yang mengalami kerugian akibat jual beli rumah tersebut, dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan isi gugatan mengenai:

a. Gugatan pembatalan akta jual beli

Terdapat beberapa istilah dalam sistem hukum perdata Indonesia, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan.<sup>14</sup> Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1) Perjanjian dapat dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*)

---

<sup>14</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 247.

Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPer ayat (1) dan (2), yaitu:<sup>15</sup>

- a) Kesepakatan, mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan, dan penipuan (paksaan/*dwang*, kekeliruan/*dwaling*, dan penipuan/*bedrog*) merupakan 3 (tiga) hal yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna (Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPer). Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam
- b) Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Pasal 1330 KUHPer menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:
  - (1) orang-orang yang belum dewasa
  - (2) mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
  - (3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang perjanjian-perjanjian tertentu.

2) Perjanjian batal demi hukum (*null and void atau nietig*)

Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (3) dan (4), perjanjian yaitu:<sup>16</sup>

- a) Hal tertentu, menurut Pasal 1333 KUHPer barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 231.

- b) Sebab yang halal, menurut Pasal 1337 KUHPer, sebab atau causa yang halal adalah isi dari perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dalam perkara ini, perjanjian jual beli yang dibuat dan di hadapan PPAT Ni Ketut Alit Astari agar batal demi hukum sehingga kembali kepada keadaan seperti semula seolah-olah tidak terjadi adanya perjanjian jual beli dengan alasan tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu hal tertentu dalam hal ini Tugiman sebagai penjual tidak memiliki hak menjual tanah yang bukan miliknya dan dalam membuat akta jual beli tersebut dengan dasar fotocopi sertipikat hak milik atas nama orang lain, dimana PPAT Ni Ketut Alit Astari sebelumnya juga mengetahui hal tersebut dan tetap membuat akta jual beli tersebut.

- b. Gugatan Ganti Kerugian Terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari

Gugatan ganti kerugian terhadap PPAT Ni Ketut Alit Astari berdasarkan membuat akta jual beli dimana sebelumnya telah diketahui bahwa objek jual beli tersebut bukan hak atau milik si penjual dan dasar pembuatan akta jual beli berdasarkan fotocopi sertipikat hak milik milik orang lain yang berakibat merugikan pihak Susilowati Go sebagai pembeli. Kerugian yang dimaksud disini yaitu dalam hal pembayaran pajak, jasa PPAT, biaya balik nama, biaya Zona sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) diterima oleh PPAT Ni Ketut Alit Astari.

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut agar PPAT PPAT Ni Ketut Alit Astari dapat mengganti kerugian sejumlah pembayaran pajak, jasa PPAT, biaya balik nama, biaya Zona sebesar Rp. 218.650.000,- (dua ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah dibayarkan Susilowati Go sebagai pembeli.

Berdasarkan uraian perlindungan hukum terhadap Susilowati Go yang dirugikan akibat tindak pidana penipuan dalam jual beli rumah oleh PPAT, maka konsep perlindungan hukum haruslah tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau

ditegakkannya hukum tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari keberagaman hubungan yang terjadi di masyarakat. Hubungan antar masyarakat melahirkan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan dari masing-masing masyarakat. Dengan adanya keberagaman hubungan hukum tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan-kekacauan di dalam masyarakat.<sup>17</sup>

Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk manusia dalam bertingkah laku dalam hubungannya dalam masyarakat. Hukum juga sebagai petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak. Hukum juga memberikan petunjuk mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatu dapat berjalan tertib dan teratur. Hal tersebut dimungkinkan karena hukum memiliki sifat dan waktu mengatur tungkah laku manusia serta mempunyai ciri memerintah dan melarang begitu pula hukum dapat memaksa agar hukum itu dapat ditaati oleh anggota masyarakat.<sup>18</sup>

#### **D. KESIMPULAN**

1. Akibat hukum tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah terhadap PPAT dimintakan pertanggungjawaban secara pidana berdasarkan Putusan Perkara Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Denpasar, selain itu PPAT juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata terkait terdapat pihak yang mengalami kerugian akibat PPAT membuat akta jual beli, serta terhadap akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT berakibat batal demi hukum dikarenakan jual beli yang dilakukan dengan dasar tindak pidana penipuan.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat tindak pidana penipuan yang sengaja dilakukan oleh PPAT dalam jual beli tanah antara

---

<sup>17</sup> CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), hlm. 40.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 54.

lain secara preventif yaitu agar masyarakat meningkatkan kesadaran hukum dan lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah dan secara represif yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian dengan dasar telah membayar sejumlah uang pembelian tanah (kepada penjual) dan pembayaran fee atau honorarium (kepada PPAT).

#### **E. SARAN**

1. Masyarakat agar lebih teliti dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan terkait ditemukan kejanggalan seperti SHM fotokopian dan nama penjual berbeda dengan yang tertera di SHM.
2. Diharapkan kesadaran hukum PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak melakukan penyalahgunaan yang berakibat merugikan salah satu pihak yang dapat berakhir ke ranah hukum pidana dan perdata.

#### **F. DAFTAR PUSTAKA**

##### **1. Buku**

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hlm. 37

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm.75.

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Ghalia, 2002), hlm. 30

Abdul Kadir Muhammad (a), *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm. 55-56

Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, hlm. 7

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM, 1986, hlm. 3

R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Refika Aditama, 2003, hlm. 7

Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 124

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, (PPAT)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 75

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina ilmu, 1987, hlm. 5

P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 247

CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2009, hlm. 40

## **2. Peraturan Perundang-Undangan**

\_\_\_\_\_, Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28 D ayat (1)