



ARTICLE

Analisis Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Mengakibatkan Kerugian Pihak Pembeli (Studi Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt)

*Analysis of the Responsibilities of Notaries/Land Deed Officials in Land Sale and Purchase Transactions that Result in Losses to the Buyer
(Study of Decision Number: 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt)*

Zulfi Diane Zaini, Farel Ade Ari Indroko*

Magister Hukum, Universitas Bandar Lampung, Lampung, Indonesia

*Corresponding author: fareladeariindroko@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi jual beli tanah yang menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh peran strategis Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Dalam praktik, masih ditemukan penyimpangan, khususnya ketika transaksi jual beli telah dilakukan pembayaran secara lunas namun tidak diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pembeli. Permasalahan dalam penelitian ini meliputi tanggung jawab hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi jual beli tanah yang menimbulkan kerugian bagi pembeli serta dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan dukungan pendekatan empiris. Data penelitian terdiri atas data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum, serta data primer yang diperoleh melalui wawancara, yang dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melaksanakan kewajiban jabatannya secara saksama dan profesional karena tidak membuat Akta Jual Beli setelah pembayaran dilakukan secara lunas serta tidak memberikan penjelasan yang transparan mengenai status hukum tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Tindakan tersebut bertentangan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Selain itu, pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt dinilai

belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pembeli karena tidak secara tegas memulihkan status hukum hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Kata Kunci: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepastian Hukum

ABSTRACT

This research examines the legal liability of Notaries/Land Deed Officials in land sale and purchase transactions that result in losses to the buyer. This study is motivated by the strategic role of Notaries/Land Deed Officials as public officials authorized to ensure legal certainty in the transfer of land rights. In practice, deviations are still found, particularly when land sale and purchase transactions have been fully paid but are not followed by the execution of a Deed of Sale and Purchase, thereby creating legal uncertainty and causing losses to the buyer. The issues addressed in this research include the legal liability of Notaries/Land Deed Officials in land sale and purchase transactions that cause losses to the buyer, as well as the legal considerations of the judge in rendering a decision based on Decision Number 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt. This research employs a normative juridical approach supported by an empirical approach. The research data consist of secondary data in the form of laws and regulations, court decisions, and legal literature, as well as primary data obtained through interviews, which are analyzed using qualitative juridical analysis. The findings indicate that the Notary/Land Deed Official failed to perform his/her official duties prudently and professionally by not preparing the Deed of Sale and Purchase after full payment had been made and by failing to provide transparent information regarding the legal status of the land, which was still encumbered by a mortgage right. Such conduct is contrary to the obligations of a Notary as stipulated in Law Number 2 of 2014 concerning the Office of Notary. Furthermore, the judge's considerations in Decision Number 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt are deemed to have not fully provided legal certainty to the buyer, as the decision did not expressly restore the legal status of the land rights that were the object of the dispute.

Keywords: Notary; Land Deed Official; Land Sale and Purchase; Legal Certainty

HOW TO CITE:

Zaini, Z. D., & Indroko, F. A. A. (2026). "Analisis Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Mengakibatkan Kerugian Pihak Pembeli (Studi Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt)". *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 9(1): 111-126. DOI: 10.32493/rjih.v9i1.56996

Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi bagi masyarakat Indonesia atau pun dunia. Tanah bukan hanya merupakan sumber kehidupan, melainkan juga merupakan aset tetap yang bernilai tinggi, sehingga memiliki potensi untuk menjadi objek sengketa. Oleh sebab itu, peran Negara melalui berbagai perangkat hukum untuk mengatur, mengawasi, dan memfasilitasi proses peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan di Indonesia adalah melalui mekanisme jual beli. Namun, untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum terhadap

transaksi jual beli tanah, Undang-Undang mewajibkan agar peralihan hak tersebut dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Jimly Asshiddiqie, 2003: 31).

Peran Notaris/PPAT sangat vital karena akta yang dibuat olehnya dijadikan sebagai alat bukti utama dalam proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Akta PPAT bahkan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta dibuatnya dan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Akta jual beli merupakan bukti autentik secara hukum bahwa sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas dan berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, akta jual beli harus turut di sertakan. Ketika penjual dan pembeli sudah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat maka si penjual dan si pembeli harus datang ke kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala badan pertanahan nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang dimaksud sedangkan untuk daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya, camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah (Dyara Radhite Oryza Fea, 2016: 236).

Namun demikian, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai penyimpangan dan kelalaian yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Penyimpangan ini dapat berupa ketidakcermatan dalam memeriksa status hukum tanah yang menjadi objek transaksi, penerbitan *covernote* yang menyesatkan, hingga keterlibatan dalam rangkaian perbuatan hukum yang melanggar asas kehati-hatian dan kewajiban moral sebagai pejabat umum. Hal ini tentunya menimbulkan konsekuensi hukum, bahkan dapat menimbulkan

kerugian bagi pihak-pihak tertentu, khususnya pihak pembeli yang secara nyata sering kali berada dalam posisi lemah dan tidak memiliki informasi yang cukup mengenai status tanah yang diperjualbelikan.

Salah satu contohnya yang mencerminkan persoalan tersebut adalah perkara Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt. Dalam perkara tersebut, pihak penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap dan lunas terhadap sebidang rumah dan tanah di Perumahan FEROS ESTATE Blok A Nomor 15, Pesawaran, Lampung. Transaksi tersebut dibuktikan dengan pengikatan jual beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan inisial nama SSR yang dalam hal ini bertindak sebagai Turut Tergugat. Namun, setelah proses pembayaran dilakukan dan rumah telah dihuni oleh pembeli, ternyata Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut telah dijaminkan oleh Penjual kepada pihak ketiga, yaitu bank. Fakta ini diketahui setelah adanya keterlambatan dalam proses Balik Nama Sertifikat yang seharusnya menjadi Hak Penggugat.

Permasalahan semakin terlihat ketika diketahui bahwa Notaris/PPAT yang menangani transaksi tersebut telah menerbitkan *covernote* yang digunakan oleh pihak penjual untuk mengajukan kredit ke bank. *Covernote* tersebut menyatakan bahwa sertifikat tanah tersebut sedang dalam Proses Balik Nama di kantor BPN wilayah Kabupaten Pesawaran, padahal secara faktanya tanah tersebut sudah diperjualbelikan dan dibayar lunas oleh pihak penggugat. Tindakan Notaris/PPAT tersebut menimbulkan permasalahan terkait tanggung jawab hukumnya, baik secara administratif, profesional, maupun keperdataan.

Metode

Metodologi berasal dari kata dasar metode dan logi. Metode artinya cara untuk melakukan sesuatu secara teratur (sistematis), sedangkan logi artinya ilmu yang berdasarkan logika berpikir. Metode penelitian artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan teratur/sistematis (Abdulkadir Muhammad, 2004: 57). Untuk memecahkan masalah guna memberikan petunjuk pada permasalahan yang akan dibahas dan dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka dalam penelitian ini diperlukan metode tertentu. Adapun metode penelitian yang penulis pergunakan dalam kerangka penulisan ini yakni melalui pendekatan masalah, sumber jenis data serta prosedur pengumpulan dan pengolahan data. Adapun pendekatan masalah yang digunakan ialah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan Empiris. Sedangkan sumber dan jenis data menggunakan data sekunder yang terdiri dari 3 bahan hukum, diantaranya bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum

tersier. Kemudian prosedur pengumpulan dan pengolahan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*Library Research*), studi lapangan (*Field Research*) yang bertujuan mengumpulkan data primer melalui Pengamatan (*Observation*) dan wawancara (*Interview*).

Hasil dan Pembahasan

A. Tanggung Jawab Hukum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Kewenangan tersebut tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki dimensi yuridis yang kuat, karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi dasar utama lahirnya kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum, khususnya pihak pembeli.

Dalam praktik transaksi jual beli tanah, dikenal adanya tahapan awal berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan. Perjanjian ini dibuat untuk mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif, khususnya apabila masih terdapat persyaratan yang belum terpenuhi, baik yang bersifat administratif maupun finansial. Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada hakikatnya tidak menimbulkan peralihan hak atas tanah, melainkan hanya melahirkan hubungan hukum perdata antara penjual dan pembeli untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara sah dan sempurna setelah dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut pada kantor pertanahan.

Fakta hukum yang terungkap dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt menunjukkan adanya penyimpangan dari alur hukum transaksi jual beli tanah sebagaimana mestinya. Dalam perkara ini, pihak pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara lunas atas objek rumah dan tanah yang diperjualbelikan oleh developer. Secara normatif, keadaan tersebut seharusnya menjadi dasar bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk segera membuat Akta Jual Beli sebagai akta peralihan hak yang memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Namun demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menangani transaksi tersebut hanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan tidak menindaklanjutinya dengan pembuatan Akta Jual Beli.

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kondisi transaksi yang telah dilunasi sepenuhnya menimbulkan persoalan hukum yang serius. Hal ini disebabkan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak memberikan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, secara yuridis pembeli tetap belum memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak atas tanah, meskipun telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran kepada penjual. Keadaan ini menempatkan pembeli pada posisi hukum yang lemah dan tidak terlindungi, terlebih ketika kemudian diketahui bahwa objek tanah yang diperjualbelikan masih dibebani hak tanggungan.

Untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara ini, penulis melakukan wawancara dengan Erlina B, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung sekaligus anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Lampung. Dari hasil wawancara tersebut, Prof. Erlina menegaskan bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan pembayaran secara lunas, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban hukum yang jelas untuk membuat Akta Jual Beli, karena hanya melalui akta tersebut peralihan hak atas tanah dapat terjadi secara sah.

Menurut Erlina, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai pengganti Akta Jual Beli dalam kondisi pembayaran telah lunas. Perjanjian tersebut hanya bersifat mengikat secara keperdataan dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk memindahkan hak milik atas tanah. Oleh karena itu, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap mempertahankan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa melanjutkannya dengan pembuatan Akta Jual Beli, maka tindakan tersebut berpotensi besar menimbulkan ketidakpastian hukum dan bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam hukum pertanahan.

Lebih lanjut, Erlina menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya berkewajiban membuat akta, tetapi juga wajib melakukan pemeriksaan yuridis secara menyeluruh terhadap status hukum tanah yang akan menjadi objek transaksi. Pemeriksaan tersebut meliputi kejelasan kepemilikan, keabsahan sertifikat, serta adanya beban hukum seperti hak tanggungan. Dalam perkara ini, objek tanah yang diperjualbelikan masih merupakan jaminan utang developer kepada pihak perbankan, sehingga kondisi tersebut seharusnya diketahui oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dijelaskan secara terbuka kepada pembeli.

Menurut Erlina, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui bahwa tanah masih dibebani hak tanggungan, maka terdapat pilihan yuridis yang harus diambil, yaitu menolak pembuatan akta peralihan hak atau memastikan terlebih dahulu bahwa hak tanggungan tersebut

telah dihapuskan sebelum Akta Jual Beli dibuat. Apabila transaksi tetap dilanjutkan tanpa penjelasan yang memadai kepada pembeli, maka prinsip kehati-hatian dan kewajiban perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik telah diabaikan.

Tindakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara ini juga dikaitkan dengan kewajiban normatif sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mewajibkan Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, dan menjaga kepentingan para pihak. Erlina menegaskan bahwa kewajiban bertindak saksama tidak dapat dimaknai secara sempit hanya sebagai ketelitian administratif, melainkan mencakup kewajiban substantif untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta tidak bertentangan dengan hukum dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik.

Dalam konteks perkara ini, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui atau setidaknya patut mengetahui bahwa objek tanah masih dibebani hak tanggungan, namun tetap melanjutkan proses pembuatan akta tanpa memberikan penjelasan yang lengkap dan transparan kepada pembeli.

Selain itu, penulis juga melakukan wawancara dengan M. Rizky Zamzami, Hakim pada Pengadilan Negeri Gedong Tataan. Berdasarkan penelaahan terhadap berkas perkara dan fakta-fakta persidangan, beliau menyampaikan bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan pembayaran secara lunas, pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu keharusan hukum. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa menindaklanjutinya dengan Akta Jual Beli, maka fungsi utama jabatan sebagai pembuat akta peralihan hak telah diabaikan.

Rizky Zamzami juga menyoroti aspek pengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai status tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Apabila kondisi tersebut telah diketahui namun transaksi tetap dilanjutkan tanpa penjelasan yang jelas kepada pembeli, maka tindakan tersebut dapat dinilai sebagai bentuk kelalaian yang serius. Dalam pandangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya bersikap transparan dan memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempertimbangkan risiko hukum sebelum transaksi dilaksanakan.

Lebih lanjut, ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya tidak boleh semata-mata berorientasi pada pembuatan akta, tetapi juga harus memastikan bahwa akta yang dibuat tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa kejelasan tindak lanjut ke Akta Jual Beli

serta tanpa penyelesaian status hak tanggungan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kewenangan jabatan dan pelaksanaan tugas di lapangan.

Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kewenangan jabatan dan pelaksanaan kewajiban hukum yang melekat pada jabatan tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik, tetapi juga memiliki kewajiban aktif untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, kewajiban aktif tersebut tercermin dalam keharusan untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan bebas dari sengketa dan bebas dari beban hukum yang dapat menghalangi terjadinya peralihan hak. Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan tidak melanjutkannya dengan Akta Jual Beli, padahal pembayaran telah dilakukan secara lunas, maka tindakan tersebut secara yuridis tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pembeli. Pembeli hanya memperoleh hubungan hukum perdata dengan penjual, tanpa memperoleh kepastian sebagai pemegang hak atas tanah.

Keadaan tersebut semakin memperlihatkan adanya kelalaian ketika dikaitkan dengan fakta bahwa objek tanah masih dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang developer kepada pihak perbankan. Dalam kondisi demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya menyadari bahwa peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan sebelum adanya penyelesaian terhadap hak tanggungan tersebut. Dengan tetap melanjutkan proses transaksi tanpa kejelasan mengenai penyelesaian hak tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menempatkan pembeli pada posisi yang berisiko secara hukum.

Secara normatif, prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip fundamental yang harus dijunjung tinggi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prinsip ini mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk tidak hanya bersikap pasif menunggu keterangan dari para pihak, tetapi juga melakukan penilaian hukum secara mandiri terhadap kondisi objek transaksi. Dalam perkara ini, tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dari tidak adanya tindakan preventif untuk melindungi kepentingan pembeli, baik melalui penolakan pembuatan akta peralihan hak maupun melalui pemberian penjelasan yang memadai mengenai risiko hukum yang melekat pada objek tanah.

Apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewajiban untuk bertindak saksama dan menjaga

kepentingan para pihak seharusnya menjadi pedoman utama dalam setiap tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam perkara ini, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa kejelasan tindak lanjut ke Akta Jual Beli, serta pengabaian terhadap status hak tanggungan, menunjukkan bahwa kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara optimal. Akibatnya, kepentingan hukum pembeli sebagai pihak yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya tidak terlindungi.

Lebih jauh, tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara ini juga dapat dipandang sebagai bentuk kegagalan dalam menjalankan fungsi preventif jabatan. Pejabat Pembuat Akta Tanah pada hakikatnya berperan sebagai penjaga lalu lintas hukum peralihan hak atas tanah, yang seharusnya mencegah terjadinya perbuatan hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, dari perspektif perlindungan hukum terhadap pembeli, keberadaan Akta Jual Beli memiliki arti yang sangat penting. Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai bukti peralihan hak, tetapi juga sebagai alat untuk menjamin kepastian dan keamanan hukum bagi pembeli dalam jangka panjang. Ketidakadaan Akta Jual Beli dalam perkara ini menyebabkan pembeli tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan haknya apabila terjadi sengketa, baik dengan developer maupun dengan pihak ketiga, termasuk pihak perbankan.

Dengan demikian, analisis ini menunjukkan bahwa kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt tidak dapat dipandang sebagai kesalahan administratif semata. Kelalaian tersebut memiliki dimensi yuridis yang lebih luas, karena berkaitan langsung dengan pengabaian kewajiban normatif, prinsip kehati-hatian, serta fungsi perlindungan hukum yang seharusnya dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap transaksi jual beli tanah. Pandangan yang disampaikan oleh kedua narasumber tersebut memperlihatkan bahwa persoalan dalam perkara ini tidak hanya berkaitan dengan kesalahan administratif, tetapi juga menyangkut kelalaian substantif dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah.

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Berdasarkan Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt

Pertimbangan hakim merupakan jantung dari suatu putusan pengadilan, karena melalui pertimbangan tersebut dapat diketahui bagaimana hakim menilai fakta-fakta hukum, menafsirkan norma hukum, serta menimbang kepentingan para pihak yang bersengketa. Dalam

perkara perdata, pertimbangan hakim tidak hanya berfungsi sebagai dasar legitimasi putusan, tetapi juga sebagai sarana untuk menunjukkan bahwa putusan yang dijatuhkan telah didasarkan pada proses penalaran hukum yang objektif, rasional, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik maupun yuridis.

Dalam konteks sengketa jual beli tanah, pertimbangan hakim memiliki karakter yang lebih kompleks karena melibatkan rezim hukum perdata dan hukum pertanahan secara bersamaan. Hakim tidak hanya menilai sah atau tidaknya perjanjian antara para pihak, tetapi juga harus memastikan apakah peralihan hak atas tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang bersifat khusus dan imperatif. Oleh karena itu, dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt, pertimbangan hakim menjadi instrumen penting untuk menilai apakah tindakan para pihak, termasuk peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli.

Majelis Hakim dalam perkara ini terlebih dahulu mempertimbangkan hubungan hukum yang lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pembeli dan developer. Hakim menilai bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, namun tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa pembeli telah memperoleh hak milik atas tanah yang diperjualbelikan.

Selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan fakta bahwa pembeli telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dengan melakukan pembayaran lunas terhadap objek tanah dan bangunan. Fakta ini dipandang sebagai indikator kuat adanya itikad baik dari pihak pembeli. Dalam perspektif hakim, itikad baik pembeli seharusnya memperoleh perlindungan hukum yang memadai, terutama ketika pembeli telah menaruh kepercayaan kepada developer dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memproses peralihan hak secara sah.

Namun demikian, Majelis Hakim menemukan bahwa meskipun pembayaran telah dilakukan secara lunas, tidak pernah dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Keadaan ini menjadi pertimbangan penting karena menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan transaksi secara faktual dengan ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah. Hakim menilai bahwa ketiadaan Akta Jual Beli telah mengakibatkan tidak lahirnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pembeli.

Pertimbangan hakim juga diarahkan pada status hukum objek tanah yang ternyata masih dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang developer kepada pihak perbankan. Fakta ini dinilai memiliki relevansi langsung terhadap keabsahan peralihan hak. Hakim mempertimbangkan bahwa selama hak tanggungan tersebut belum dihapuskan, maka secara hukum peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara sempurna. Kondisi ini semakin memperkuat posisi pembeli sebagai pihak yang dirugikan, karena pembeli tidak hanya tidak memperoleh Akta Jual Beli, tetapi juga tidak mendapatkan informasi yang memadai mengenai status hukum tanah.

Dalam menilai kerugian yang dialami pembeli, Majelis Hakim tidak membatasi pertimbangannya pada kerugian yang bersifat materiil semata. Hakim juga mempertimbangkan adanya kerugian yuridis berupa hilangnya kepastian hukum dan tidak terpenuhinya hak pembeli untuk diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Kerugian yuridis ini dipandang sebagai akibat langsung dari tidak dilaksanakannya kewajiban hukum oleh pihak-pihak yang seharusnya menjamin terlaksananya peralihan hak secara sah.

Untuk memperkaya analisis terhadap pertimbangan tersebut, penulis melakukan wawancara dengan Bapak M. Rizky Zamzami, S.H., M.H., selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Gedong Tataan. Pandangan yudisial yang disampaikan memberikan gambaran bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara semacam ini dibangun berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Dalam wawancara tersebut, Bapak M. Rizky Zamzami, S.H., M.H., menjelaskan walaupun beliau bukan termasuk dalam majelis hakim yang memutuskan perkara, ia berpendapat bahwa dalam perkara jual beli tanah, hakim pada umumnya akan memulai analisis dengan menilai apakah telah terpenuhi syarat formil dan materiil peralihan hak. Menurut beliau, pembayaran lunas oleh pembeli merupakan syarat materiil yang penting, namun tidak cukup untuk melahirkan peralihan hak tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, ketika Akta Jual Beli tidak dibuat, hakim akan menilai bahwa hak atas tanah secara hukum masih berada pada penjual.

Lebih lanjut, beliau menegaskan bahwa dalam menilai sengketa semacam ini, hakim akan memberikan perhatian khusus pada posisi pembeli sebagai pihak yang beritikad baik. Pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya secara penuh seharusnya tidak dibebani risiko hukum akibat kelalaian pihak lain. Dalam perspektif hakim, ketika pembeli tidak memperoleh kepastian hukum akibat tidak dibuatnya Akta Jual Beli, maka terdapat ketidakseimbangan dalam hubungan hukum yang patut diperbaiki melalui putusan pengadilan.

M. Rizky Zamzami juga menyoroti peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pertimbangan hakim. Menurut beliau, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab yang tidak dapat dilepaskan dari kewajiban untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan bebas dari permasalahan hukum. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui atau patut mengetahui adanya hak tanggungan, maka secara hukum terdapat kewajiban untuk menolak pembuatan akta atau setidaknya memberikan penjelasan yang lengkap kepada pembeli mengenai risiko hukum yang ada.

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa dalam pertimbangan hakim, tindakan atau kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dinilai secara ketat, terutama apabila tindakan tersebut berkontribusi pada timbulnya kerugian bagi pembeli. Hakim akan menilai adanya hubungan sebab akibat antara tidak dilaksanakannya kewajiban jabatan dengan kerugian yang dialami pembeli, baik dalam bentuk kerugian materiil maupun kerugian yuridis.

Lebih jauh, hasil wawancara tersebut memperlihatkan bahwa hakim cenderung bersikap kritis terhadap praktik penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara berkepanjangan tanpa kejelasan tindak lanjut ke Akta Jual Beli. Praktik tersebut dipandang berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dan membuka ruang terjadinya sengketa pertanahan. Oleh karena itu, dalam perkara seperti Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt, pertimbangan hakim tidak hanya diarahkan pada penyelesaian sengketa konkret, tetapi juga pada upaya menegakkan tertib hukum pertanahan.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pada perkara ini merupakan hasil dari penilaian menyeluruh terhadap fakta hukum, norma hukum, serta prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Pertimbangan tersebut mencerminkan kehati-hatian hakim dalam menilai peran para pihak, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik.

Selain menilai pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt, penulis juga menaruh perhatian pada implikasi putusan tersebut terhadap kepastian hukum bagi pihak pembeli. Dalam konteks ini, penulis berpendapat bahwa meskipun putusan telah mengakui adanya kerugian yang dialami oleh pembeli, putusan tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum atas status hak kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama hukum pertanahan belum terwujud secara optimal, karena pembeli tetap berada dalam posisi yang tidak jelas terkait penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah.

Pandangan penulis tersebut sejalan dengan hasil wawancara dengan M. Rizky Zamzami yang menyatakan bahwa suatu putusan perdata idealnya tidak hanya menyelesaikan sengketa secara formal, tetapi juga harus memberikan kejelasan status hukum bagi para pihak setelah putusan dijatuhkan. Menurut beliau, apabila setelah putusan pembeli tetap tidak memperoleh kepastian mengenai apakah hak atas tanah tersebut dapat dialihkan atau tidak, maka tujuan hukum berupa kepastian dan perlindungan hukum belum sepenuhnya tercapai.

Dalam wawancara tersebut, M. Rizky Zamzami mengemukakan bahwa dalam perkara seperti ini, hakim seharusnya secara tegas menempatkan pembeli sebagai pihak yang beritikad baik dan memberikan perlindungan hukum yang nyata terhadap hak-haknya. Menurut beliau, apabila putusan hanya berhenti pada pengakuan adanya kerugian tanpa memberikan kejelasan mengenai mekanisme pemulihan hak pembeli, maka putusan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum lanjutan. Keadaan ini dapat membuka ruang terjadinya sengketa baru, baik antara pembeli dan developer maupun antara pembeli dan pihak lain yang berkepentingan terhadap objek tanah.

Lebih lanjut, M. Rizky Zamzami menyampaikan bahwa dari perspektif yudisial, putusan yang tidak secara tegas mengarahkan penyelesaian status hukum tanah berpotensi menimbulkan multiinterpretasi dalam pelaksanaannya. Menurut beliau, kondisi demikian tidak sejalan dengan fungsi putusan pengadilan sebagai sarana untuk menciptakan ketertiban dan kepastian hukum. Pandangan ini menunjukkan bahwa kritik penulis terhadap putusan tersebut memiliki dasar yang kuat dari sudut pandang praktik peradilan.

Selain pandangan hakim, penulis juga memperkuat analisis dengan hasil wawancara lanjutan bersama Erlina B, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung sekaligus anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Lampung. Dalam wawancara tersebut, Erlina menegaskan bahwa putusan pengadilan dalam perkara pertanahan seharusnya tidak hanya berorientasi pada penyelesaian sengketa antara para pihak, tetapi juga harus memberikan kepastian hukum yang konkret terhadap status objek tanah. Erlina B menyampaikan bahwa dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt, akar permasalahan terletak pada kelalaian Notaris/PPAT yang tidak melaksanakan kewajibannya secara saksama dan profesional. Menurut beliau, ketika Notaris/PPAT tidak membuat Akta Jual Beli setelah pembayaran lunas dilakukan, maka sejak awal telah tercipta kondisi ketidakpastian hukum yang merugikan pembeli. Putusan pengadilan yang tidak secara tegas memulihkan kepastian hukum tersebut dinilai belum sepenuhnya menyentuh substansi permasalahan.

Lebih lanjut, Erlina B menegaskan bahwa tindakan Notaris/PPAT dalam perkara ini secara nyata melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mewajibkan Notaris untuk bertindak saksama, jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut tidak hanya berdampak pada hubungan keperdataan antara para pihak, tetapi juga mencederai prinsip kepastian hukum yang menjadi fondasi utama dalam hukum pertanahan.

Menurut Erlina B apabila putusan pengadilan tidak secara eksplisit menegaskan tanggung jawab Notaris/PPAT atas pelanggaran kewajiban tersebut, maka fungsi hukum sebagai instrumen pengendali perilaku pejabat publik menjadi tidak optimal. Dalam pandangan beliau, putusan yang ideal seharusnya memberikan sinyal yang jelas bahwa kelalaian Notaris/PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan pelanggaran serius yang memiliki konsekuensi hukum, baik secara administratif maupun keperdataan.

Erlina B juga menyatakan bahwa ketidakjelasan status hukum tanah pasca putusan berpotensi memperpanjang penderitaan hukum pembeli. Pembeli tetap berada dalam posisi yang tidak pasti, meskipun telah mengeluarkan biaya dan memenuhi kewajibannya secara penuh. Menurut beliau, kondisi ini bertentangan dengan tujuan hukum untuk memberikan keadilan dan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik.

Pandangan Erlina B tersebut memperkuat argumentasi penulis bahwa Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Gdt belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Putusan tersebut memang mengakui adanya permasalahan dan kerugian, namun belum secara komprehensif menyelesaikan persoalan substantif berupa status hukum hak atas tanah dan pertanggungjawaban Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki peran sentral dalam transaksi jual beli tanah.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yuridis terhadap permasalahan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai tanggung jawab hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan adanya kelalaian dalam pelaksanaan kewenangan jabatan. Dalam perkara *a quo*, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melaksanakan kewajibannya secara saksama dan profesional dengan tidak membuat Akta Jual Beli setelah pembayaran dilakukan secara lunas oleh pembeli. Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kondisi transaksi yang telah lunas tidak memberikan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah, sehingga menempatkan pembeli pada posisi hukum yang lemah. Selain itu, Notaris/Pejabat Pembuat

Akta Tanah tidak memberikan penjelasan yang transparan mengenai status hukum tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Kemudian pertimbangan hakim belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah. Meskipun Majelis Hakim telah mempertimbangkan adanya pembayaran lunas dan kerugian yang dialami oleh pembeli, putusan tersebut belum secara tegas memulihkan kepastian hukum atas status hak kepemilikan tanah. Pembeli tetap berada dalam kondisi ketidakpastian yuridis karena tidak adanya kejelasan mengenai peralihan hak atas tanah dan pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah secara komprehensif.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran bagi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam melaksanakan kewenangan jabatannya pada transaksi jual beli tanah, perlu mengedepankan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan transparansi. Saran selanjutnya ditujukan bagi hakim dan aparat penegak hukum, dalam memeriksa dan memutus sengketa jual beli tanah, diharapkan dapat memberikan pertimbangan hukum yang tidak hanya menyelesaikan sengketa secara formal, tetapi juga mampu memulihkan kepastian hukum atas status hak atas tanah bagi pihak yang beritikad baik. Putusan pengadilan seharusnya secara tegas menempatkan tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan kewenangan dan kewajibannya sebagai pejabat umum, sehingga putusan yang dihasilkan tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang nyata serta mencegah terulangnya sengketa serupa di kemudian hari.

Informasi Pendanaan

Tidak Ada.

Ucapan Terima Kasih

Tidak ada.

Referensi

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2016. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.

- Habib Adjie. 2013. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie. 2017. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Herlien Budiono. 2011. *Hukum Perikatan dalam Perspektif Hukum Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Irianto, S. 2020. “*Pemahaman Tentang Pengertian Pasal 1321 KUHPerdata Dalam Hukum Perjanjian.*” *Spektrum Hukum*.
- J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Cetakan Kedua), Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jimly Asshiddiqie. 2003. “*Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah.*” *Majalah Renvoi*, Edisi 3.
- Made Ara Denara Asia Amasangsa. 2019. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Mahfud MD. 2019. *Politik Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Marwan Mas. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Ghalia Indonesia, Bogor.
- Oddy Inayah Kasri. 2019. *Penggunaan Kuasa untuk Menjual di dalam Praktik Jual Beli Tanah*, Jurnal Akta, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon. 2007. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ridwan HR. 2014. *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Selamat Lumban Gaol. 2020. *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta.a
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Yulianto Syahyu Prabowo. 2020. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana, Jakarta.