

**TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar sarjana hukum



Disusun oleh

Nama : Herliyanti

Nomor Pokok Mahasiswa : 0502230915

Program Kekhususan I

(Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

DEPOK 2008

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Herliyanti
NPM : 0502230915
PK : I (Hukum Tentang Hubungan Sesama
Anggota Masyarakat)
Judul Skripsi : Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan
Akta Jual Beli

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.) (Ahmad Budi Cahyono, S.H., M.H.)

Mengetahui

Ketua Jurusan Hukum Keperdataan PK I

(Rosa Agustina , S.H, M.H)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang sehingga skripsi yang berjudul "Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli" ini dapat selesai. Didalam penulisan skripsi ini begitu banyak bantuan yang telah penulis terima dari berbagai pihak, karenanya dalam kesempatan ini hendak mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak H. E. Badrudin dan Hj. Mintarsih sebagai orang tua yang selalu mendo'akan dan memberikan semangat kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselenggara dengan baik.
2. Wahono Suprianto, S.H, (Mas Pipih) yang selalu memberikan perhatian, semangat dan motivasi kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., sebagai pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Ahmad Budi Cahyono, S.H., M.H., sebagai pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.

4. Ibu Rosa Agustina, S.H., M.H, Sebagai Ketua Jurusan Hukum Keperdataan FHUI yang telah dengan sabar banyak membantu proses administratif maupun konseptual sejak sebelum skripsi ini dibuat hingga ujian skripsi.
5. Mbak Surya, Mbak Dewi, dan seluruh rekan-rekan di sekretariat Program Ekstensi yang telah membantu proses surat menyurat yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini.
6. Seluruh karyawan yang bekerja di Perpustakaan FHUI yang telah membantu dan memberikan data-data yang dibutuhkan dalam proses penulisan skripsi ini.
7. Ibu Wiwik Asriwahyuni Santosa, SH, Notaris & PPAT kota Depok, yang telah membantu penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman penulis, yaitu Lita, Lia, Mba Yuyu, Gino dan yang lainnya yang telah memberikan suport dan bersedia membantu dalam pembuatan skripsi ini.
9. Teh Willy, Enda, Iyi, Yiyis, AA, dan Abank yang telah membantu penulis dalam pembuatan skripsi ini.
9. Habib Fauzi Al-Habsyi, sebagai guru pengajian yang telah memberikan ketenangan bathin, dan membantu

penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

10. Seluruh Dosen FHUI yang telah memberikan ilmunya kepada penulis, sehingga Skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Penulis berharap skripsi ini dapat menjadi sumbangan bagi perkembangan hukum Indonesia. Atas segala kekurangan dalam penulisan skripsi ini penulis mohon ma'af.

Depok, Juni 2008

HERLIYANTI

ABSTRAK

Meskipun saat ini sudah banyak tersebar PPAT di seluruh penjuru nusantara namun tidak sedikit dari masyarakat yang belum tahu hakekat PPAT. PPAT diberikan kewenangan hanya terbatas pada membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Produk hukum yang dihasilkan PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di Pengadilan. Selain itu, sebagai kepanjangan dari tangan dari Pemerintah, PPAT diberikan segudang kewenangan yang berkaitan dengan akta otentik sehingga rentan dengan godaan-godaan. Berangkat dari itu semua, salah satu filter yang diharapkan dapat mengurangi angka *abuse of power* oleh PPAT diantaranya dengan meningkatkan pengetahuan masyarakat mengenai hakekat Pejabat Negara tersebut. Selain itu keberadaan peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya maupun kode etik profesinya diharapkan mampu mengawal dan menjaga PPAT dari oknum yang tidak bertanggungjawab. Pengawasan terhadap PPAT diawasi langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan sarana proteksi profesi PPAT dari tanggungjawab hukum tetapi pelaksana di lapangan yang akan menegakkan kehormatan dan wibawa PPAT di mata publik. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Dalam melaksanakan kewenangannya PPAT senantiasa berpegang kepada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut undang-undang maupun yang ditetapkan dalam peraturan tentang jabatan PPAT.

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan Skripsi	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak	v
Daftar Isi	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	5
C. Tujuan Penulisan	5
D. Definisi Operasional	5
E. Metode Penelitian	7
F. Kegunaan Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	10
BAB II PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK	
A. Peran dan Tanggungjawab PPAT	12
1. Tanggungjawab Secara Etika	25
2. Tanggungjawab Secara Hukum	27
3. Tanggungjawab secara Moral	30

B.	Produk Hukum PPAT	33
1.	Pengertian Akta	33
2.	Jenis-jenis Akta	33
3.	Akta-akta Yang Dibuat Oleh PPAT	40
C.	Kekuatan Pembuktian Dari Produk Hukum Yang Dibuat Oleh PPAT	43
 BAB III AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DIBUAT DIHADAPAN PPAT		
A.	Pengertian Jual Beli Tanah	51
1.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	54
2.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	70
3.	Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdata	79
B.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	81
C.	Syarat-syarat Jual Beli Tanah	83
D.	Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan	89
 BAB IV ANALISA YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 317/Pdt.G/1998/PN.JAK.SEL TANGGAL 11 Mei 1999		

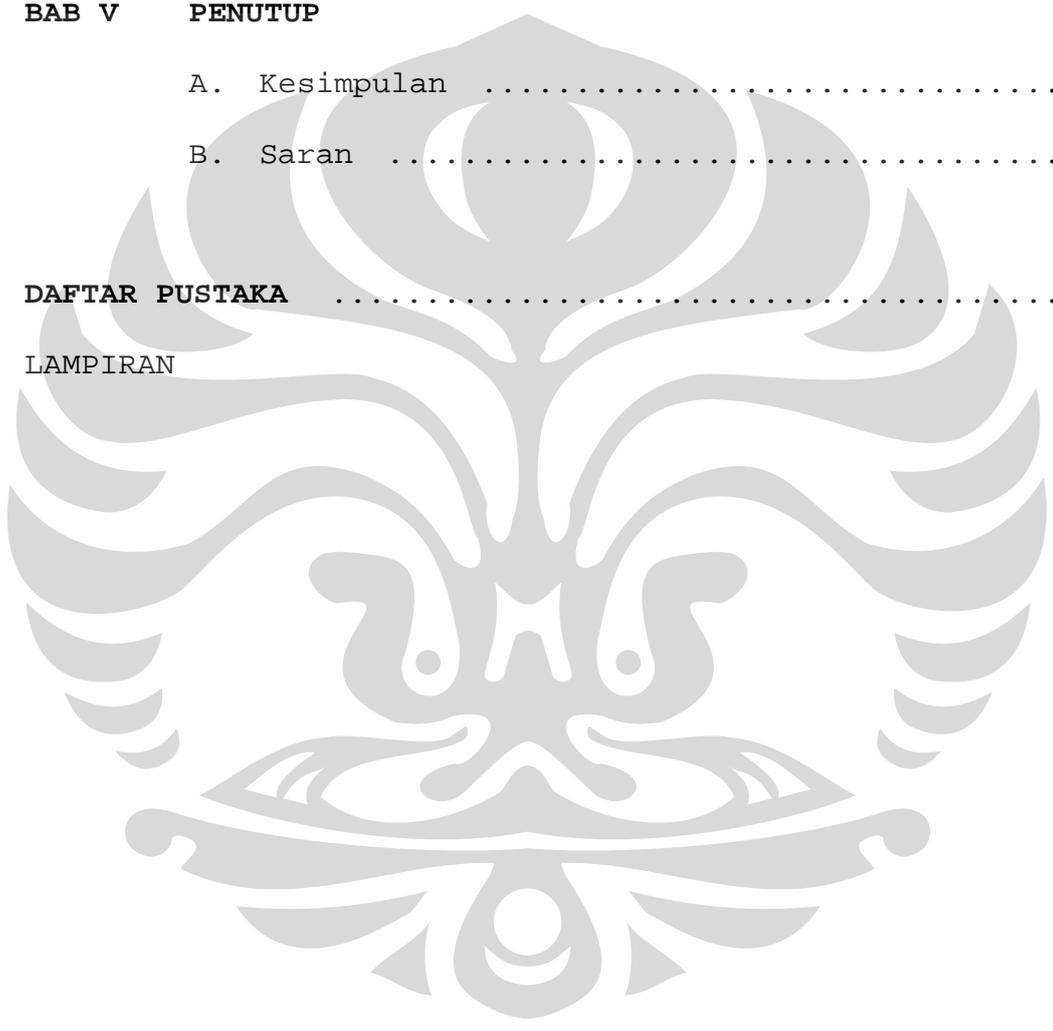
A. Posisi Kasus	91
B. Analisa	94

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	106
B. Saran	107

DAFTAR PUSTAKA	109
-----------------------------	-----

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada masa sekarang ini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam pembangunan hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan dan kegiatan sosial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya Peran Notaris dan PPAT menarik untuk dibicarakan, Karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan

akta otentik diharapkan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa.

Sebagai pejabat Negara, Notaris dan PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, Notaris dan PPAT rentan dengan godaan dan penyelewengan untuk kepentingan pribadi. Sehingga, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notarisnya serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta pelaksanaannya diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap malpraktek yang dikeluarkan oleh oknum Notaris dan/atau PPAT yang tidak bertanggungjawab.

Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta Jual Beli. Adapun mengenai akta jual beli perlu penjabaran lebih lanjut mengenai akta yang tidak dibuat dihadapan PPAT, sedangkan dalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang seandainya

dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak tadi ke kantor Pertanahan Nasional sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya.

Namun dalam kenyataannya tidak sedikit jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa. Disamping itu data mengenai tanahpun oleh Negara tidak dijamin kebenarannya, sehingga hal ini tentunya dapat menyulitkan PPAT sebagai "partner" Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dalam penelitian dokumen-dokumen tanah dalam proses pembuatan akta jual beli tanah karena PPAT dituntut untuk selalu hati-hati dan teliti dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai PPAT.

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 susun¹. PPAT merupakan penugasan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT untuk menyampaikan secara tertib semua akta-akta tanah kepada kantor pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Sehingga dari uraian diatas Penulis dalam membuat skripsi ini akan menitikberatkan terhadap tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli.

¹Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No 3746, Pasal 1 angka 1.

B. Pokok permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka ada beberapa permasalahan yang menjadi kajian dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana Peran dan Tanggungjawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT?

C. Tujuan Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan pokok penulisan skripsi ini adalah:

1. memahami peran dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli.
2. Memahami akibat hukum dari akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT.

D. Definisi Operasional

Untuk lebih memperjelas uraian mengenai istilah yang digunakan ada baiknya istilah yang mendukung tersebut didefinisikan terlebih dahulu.

1. Notaris

Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, definisi Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang ini².

2. PPAT

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang untuk 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 Susun³.

3. Akta

Menurut Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., Akta adalah Surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu

²Indonesia, *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 1 angka 1.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, *op. cit.*,

hak atau terikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian⁴.

4. Akta PPAT

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun⁵.

5. Akta Otentik

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya⁶.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian ilmiah, karena dapat membantu mendekatkan antara masalah yang dihadapi dengan teori yang ada, lalu mengaitkannya dengan kenyataan yang

⁴Setiawan, "Kekuatan Hukum Akta Notaris," *Media Notariat* No 12-13, Tahun IV (oktober 1989): 258.

⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *op. cit.*, Pasal 1 angka 4.

⁶*Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibjo, cet. 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), pasal 1868.

terjadi. Secara umum, maka penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer) dan bahan pustaka⁷.

Penelitian ini digunakan untuk mendapatkan data-data berupa data primer (*primary data*) yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan penulisan skripsi dan data sekunder (*secondary data*), seperti bahan hukum primer (UU, PP, dll), bahan hukum sekunder dan pendapat ahli di bidang-nya baik yang dalam bentuk buku-buku, makalah, artikel dll, dan bahan hukum tersier (kamus hukum dll).

Adapun data yang dipergunakan adalah data sekunder, yaitu data yang pada umumnya adalah data yang dalam keadaan siap dibuat⁸. Diantaranya :

1. Bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Kesehatan, serta berbagai peraturan perundang-undangan dasar yang relevan dengan penelitian ini.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* ed.11., cet.3., (Jakarta : Rajawali Pers, 1990) hal. 12.

⁸*Ibid.*, hal.34

2. Bahan hukum sekunder yang digunakan seperti buku tentang perikatan, majalah (artikel dan berita) internet dan skripsi yang relevan dengan penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier yang dalam hal ini, penulis menggunakan kamus hukum guna menunjang penelitian yang dilakukan.

Analisa data yang digunakan penulis adalah analisa data yang bersifat kualitatif. Pada dasarnya analisa data yang bersifat kualitatif menghasilkan laporan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menguraikan secara jelas studi kasus yang akan diteliti, yang dilanjutkan dengan analisa mendasar dan menyeluruh dari studi kasus tersebut.

F. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini berguna untuk mengembangkan pemahaman pengertian Notaris dan PPAT sehingga diharapkan akan membawa masukan berarti bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya Hukum Agraria dan Hukum perjanjian.

Dengan penelitian ini diharapkan akan memberikan wawasan kepada masyarakat, Notaris dan PPAT mengenai

tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya.

G. Sistematika Penulisan

Bab pertama merupakan Bab pendahuluan berisikan latar belakang masalah dan alasan dipilihnya topik dalam penulisan ini, disertai pokok-pokok permasalahan yang merupakan batasan dari masalah yang akan dibahas, tujuan penulisan, Definisi operasional, metode penelitian, Kegunaan Penelitian dan sistematika penulisan yang merupakan pengungkapan secara ringkas mengenai hal-hal yang ditulis pada setiap bab.

Bab kedua berisikan Peran dan Tanggungjawab PPAT dalam Pembuatan Akta Otentik yang berisikan tentang peran dan tanggungjawab PPAT, tanggungjawab PPAT secara etika, tanggungjawab secara hukum, tanggungjawab secara moral, produk hukum PPAT, pengertian akta, Jenis-jenis akta, akta-akta yang dibuat oleh PPAT dan kekuatan pembuktian dari produk hukum yang dibuat oleh PPAT.

Bab ketiga mengenai akibat hukum jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan PPAT berisikan mengenai uraian Pengertian Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat,

pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah Nasional, pengertian jual beli tanah menurut KUHPerdara, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Syarat-syarat jual beli tanah dan akibat hukum jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan.

Bab keempat mengenai analisa pusunan pengadilan yang berisikan menguraikan mengenai posisi kasus dan analisa kasus.

Bab terakhir yaitu bab kelima, merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan yang menyimpulkan penjabaran yang telah diuraikan dan diakhiri dengan saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak dalam membuat suatu akta agar dapat mengikat dan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian serta dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

BAB II
PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM
PEMBUATAN AKTA OTENTIK

A. PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PPAT

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 Susun⁹. Perbuatan-perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi¹⁰:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);

⁹Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *op. cit.*, Pasal 1 angka 1.

¹⁰*Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

Bahwa dari 8 (delapan) macam akta tersebut ada yang berupa akta peralihan hak dan ada yang berupa akta pemberian jaminan. Semua perbuatan hukum ini disebut sebagai perbuatan keperdataan atau termasuk dalam bidang hukum perdata.

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT adalah perbuatan hukum antara subyek hukum yaitu¹¹:

- a. antara orang dengan orang;
- b. antara orang dengan badan hukum;
- c. antara badan hukum dengan badan hukum;

Bahwa oleh karena apa yang dituangkan didalam akta adalah perbuatan hukum yang memuat kesepakatan perjanjian diantara para subyek hukum dan akta yang dibuat tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi mereka mengenai apa-apa

¹¹Masnah Sari, "Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-akta Dalam kaitannya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan oleh Undang-undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum." (Makalah disampaikan dalam rangka pembekalan PPAT dalam menghadapi perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002), hal. 5.

yang diperjanjikan, maka oleh karenanya pula apa yang terjadi merupakan peristiwa dalam ruang lingkup hukum perdata. Sehingga sudah barang tentu yang diberlakukan adalah hukum perjanjian dan hukum pembuktian yang diatur didalam buku ke-III dan ke-IV KUHPerdata.

Perbuatan hukum tersebut berupa perjanjian diantara mereka mengenai hak atas tanah, maka disini terlihat subyek hukum yang aktif (*action*), sedangkan obyeknya (hak atas tanah) pasip. Setelah akta PPAT yang memuat action hukum dari para subyek hukum tersebut telah terwujud yang berupa akta otentik, maka kemudian akta itu dipergunakan atau merupakan alat bukti yang dipakai sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanahnya¹².

Selanjutnya pendaftaran hak atas tanah tersebut adalah merupakan tugas dan kewajiban Pemerintah yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat untuk memberikan pelayanan masyarakat umum¹³.

Pendaftaran itu dapat disebut juga sebagai perbuatan administrasi antara pemerintah dengan tanahnya sebagai obyek pendaftaran, dan disini tanah yang merupakan obyek

¹²*Ibid.*,

¹³ *Ibid.*,

pendaftaran yang *action*, artinya pendaftaran tersebut tanahnya akan berubah status dan kedudukannya menjadi yang sesuai dengan yang tertera pada alat bukti (akta) yang menjadi dasar perubahannya¹⁴.

Apabila dihubungkan dengan pasal 1868 KUHPerdara, maka akta otentik dapat dibedakan ke dalam 2 (dua) macam yaitu¹⁵:

- a. akta yang dibuat oleh Pejabat Umum atau disebut Akta Pejabat; dan
- b. akta yang dibuat dihadapan Pejabat Umum atau disebut Akta Partij.

Perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi wewenang PPAT tersebut, yang dimaksud dalam PP No. 37 Tahun 1998 termasuk dalam pengertian Akta Partij¹⁶.

Akta Partij adalah akta yang memuat uraian secara otentik dari apa yang diterangkan oleh para pihak kepada Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya dan untuk

¹⁴*Ibid.*,

¹⁵Sarehwiyono, "Hak Dan Kewajiban PPAT sebagai Pihak Dalam Perkara Pidana dan Perdata, Berkaitan Dengan Rahasia Jabatan Dan Sifat Aktanya," (Makalah disampaikan dalam acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2002), hal. 7.

¹⁶*Ibid.*,

keperluan itu para pihak tersebut sengaja datang di hadapan Pejabat Umum dan memberikan keterangan agar keterangan itu oleh Pejabat Umum di konstatir dalam akta otentik¹⁷.

Di dalam pembuatan Akta Partij selalu dipergunakan kata "Penghadap" dan para pihaknya disebut Para Penghadap, oleh karena itu pada Akta Partij Pejabat Umum pada hakekatnya hanya mengkonstatir atau merekam secara tertulis dan otentik dari perjanjian pihak-pihak yang berkepentingan dan pihak-pihak itu terikat akan isi perjanjian¹⁸.

Walaupun Akta Partij itu adalah akta PPAT, akan tetapi tidak dapat diartikan bahwa itu merupakan janjinya PPAT, melainkan semuanya merupakan janjinya mereka yang meminta untuk dibuatkan dalam bentuk Akta Otentik. Perbuatan hukum yang tertuang di dalam akta PPAT bukan merupakan perbuatan hukum dari PPAT, tetapi hanyalah merupakan media untuk lahirnya akta otentik dan bukan sebagai pihak dalam akta yang dibuatnya.

¹⁷*Ibid.*,

¹⁸*Ibid.*,

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT¹⁹.

Atas dasar ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka PPAT wajib²⁰:

1. Mentaati semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Meneliti dengan seksama identitas para penghadap atau para pihak maupun para saksi dalam pembuatan akta (hindari menggunakan KTP yang sudah lewat masa berlakunya);
3. Memeriksa dengan cermat dan teliti tentang keabsahan surat-surat dan dokumen-dokumen yang dijadikan dasar dalam pembuatan akta atau pelayanan jasa lainnya;
4. Menjelaskan isi akta kepada para penghadap atau para pihak maupun para saksi;
5. Menyaksikan penandatanganan minuta akta oleh para penghadap atau para pihak maupun para saksi.

¹⁹Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *op. cit.*, Pasal 22.

²⁰Sarehwiyono, *loc. cit.*, hal. 1.

Khusus mengenai obyek pembuatan hukumnya adalah tanah, yang menjadi perhatian para PPAT adalah dalam hal pembuatan akta-akta peralihan hak atas tanah (jual beli) terutama tanah yang belum bersertifikat (masih berupa girik, petok, kikitir, SPPT), maka PPAT bertindak lebih cermat dengan memperhatikan²¹:

1. Alas hak (*rechts title*) apa penjual mengalihkan tanah tersebut;
2. Riwayat mengenai tanah;
3. Keterangan tidak sengketa;
4. Kalau diperlukan kepala desa, sekretaris desa ditarik sebagai saksi karena mereka yang tahu persis riwayat tanah di wilayahnya.

Hal tersebut dilakukan oleh PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum memiliki 2 (dua) macam sifat atau ciri-ciri yaitu²²:

1. PPAT bersifat mandiri, artinya dalam menjalankan tugas jabatannya untuk membuat akta otentik dia tidak boleh berada/dibawah perintah atau tekanan dari pihak lain;

²¹*Ibid.*, hal. 3.

²²Masnah Sari, *loc. cit.*, hal. 8.

2. PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik sama sekali dilarang dan tidak boleh memihak (berpihak) kepada kepentingan dari pada pihak yang membuat perjanjian PPAT.

Didalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT senantiasa berpegang kepada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut undang-undang maupun yang ditetapkan dalam peraturan tentang jabatan PPAT. Apabila ternyata ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi akta PPAT, maka gugatan itu harus ditujukan kepada para pihak yang membuatnya, dimana perbuatan hukum perjanjian inilah yang menjadi isi akta²³. Hal ini disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan kepentingan diri atau jabatan PPAT itu sendiri, akan tetapi semata-mata dibuat untuk memenuhi kepentingan para pihak yang minta dibuatkan akta itu²⁴.

Sepanjang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diharuskan untuk pembuatan sebuah akta PPAT sebagaimana telah ditetapkan oleh undang-undang telah terpenuhi

²³Ibid.,

²⁴Ibid.,

sebagaimana mestinya, maka secara hukum PPAT tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban. Hal tersebut dikarenakan isi akta PPAT adalah perjanjian yang telah diputuskan oleh mereka tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga apabila ada pelanggaran atau salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap apa yang telah diputuskan mereka, maka pihak yang melakukan pelanggaranlah atau yang melakukan wanprestasi yang harus dimintai pertanggungjawaban.

PPAT mempunyai hak dan sekaligus kewajiban hukum untuk merahasiakan isi akta yang dibuat dihadapannya termasuk protokol-protokol²⁵nya, hak tersebut disebut dengan hak ingkar PPAT atau hak untuk tidak berbicara yang diatur dalam pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Pasal 11 ayat (1) PMNA/KA.BPN Nomor 4 Tahun 1999.

Jabatan PPAT sebagai jabatan kepercayaan dengan sendirinya melahirkan kewajiban untuk merahasiakan apa-apa yang telah dipercayakan kepadanya dan kewajiban itu

²⁵ Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

Lihat, Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *op. cit.*, pasal 1 angka 5.

akan berakhir apabila ada suatu kewajiban menurut hukum yang memintanya untuk bicara, yaitu apabila seseorang dipanggil sebagai saksi.

Sekalipun demikian, PPAT selaku pejabat umum masih dapat merahasiakannya dengan mempergunakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepadanya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1946 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 14 KUHP untuk mengundurkan diri sebagai saksi.

Kewajiban untuk memberikan kesaksian bagi PPAT adalah fakultatif, artinya hal itu tergantung pada penilaian PPAT itu sendiri, untuk menimbang diantara kepentingan umum dan kepentingan khusus, diserahkan kepadanya untuk menyesuaikan dengan hati nuraninya²⁶.

Bahwa sebagai dasar untuk hak ingkar jabatan yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang PPAT adalah terletak pada jabatan kepercayaan yang dipikulnya untuk kepentingan masyarakat. Sehingga apabila seseorang membutuhkan bantuan untuk dibuatkan akta sebagai alat bukti otentik yang diperlukan olehnya, maka ia dapat menghubungi seseorang kepercayaan untuk mendapatkan bantuannya dibidang yuridis dengan keyakinkan bahwa ia

²⁶ *Ibid.*, hal. 12.

akan mendapat nasehat-nasehat tanpa akan merugikan baginya.

Undang-undang menjaga dan sangat melindungi kepentingan masyarakat untuk dipercayakannya kepada seorang PPAT dengan memberikan hak ingkar kepada PPAT tersebut untuk menolak dijadikan saksi dalam pemeriksaan perkara perdata maupun pidana. Penggunaan hak ingkar yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang PPAT tidak dapat dipisahkan dari dan karena sangat erat kaitannya dengan kewajiban PPAT untuk merahasiakan isi dari akta-akta, sebagaimana yang telah diucapkan dalam sumpah/janjinya ketika ia diangkat dengan resmi sebagai Pejabat Umum.

Hak ingkar yang diberikan kepada PPAT disebabkan karena kedudukannya dan pekerjaannya untuk membuat akta-akta otentik yang untuk itu telah mewajibkan dirinya dan jabatannya untuk merahasiakan isi dari akta-akta itu. Hak ingkar merupakan hak untuk tidak berbicara. Hak untuk tidak berbicara didasarkan atas kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat kepada seorang PPAT yang karena jabatannya memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti akta otentik.

Namun hal tersebut belum berarti adanya suatu kewajiban untuk tidak berbicara. Dikatakan demikian oleh karena siapa yang berhak untuk tidak berbicara, maka berhak juga untuk berbicara, tetapi siapa yang diwajibkan untuk tidak bicara, maka tidak berhak untuk bicara²⁷.

Sedangkan kewajiban untuk tidak berbicara sangat terkait dengan sifat dari jabatan PPAT yang dengan sendirinya membawa kewajiban itu yaitu keterikatannya pada ucapannya dalam pengangkatan sumpah/janji jabatan untuk merahasiakan "isi akta-akta" yang dibuat oleh dan dihadapannya. Seorang PPAT berhak mempertimbangkan, apa yang dalam sesuatu hal tertentu yang lebih diutamakan²⁸:

- a. kepentingan dari masyarakat sekaligus juga kepentingan dari individu itu dalam hal ia berkewajiban untuk tidak berbicara;
- b. atau kepentingan dari masyarakat umum dalam hal ia berbicara.

Undang-undang memberikan hak ingkar kepada PPAT bukanlah tanpa alasan, hak ingkar sebagai hak diberikan bukan

²⁷ *Ibid.*,

²⁸ *Ibid.*, hal. 14.

untuk kepentingan individu atau PPAT itu sendiri, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat umum.

Kewajiban tidak berbicara bagi PPAT dikesampingkan dalam hal-hal dimana terdapat kepentingan-kepentingan yang lebih tinggi yang mengharuskan PPAT untuk memberikan kesaksian/keterangan-keterangan²⁹. Kepentingan yang lebih tinggi maksudnya adalah apabila ada peraturan yang secara tegas menentukan bahwa PPAT diwajibkan untuk memberikan kesaksian/keterangan-keterangan mengenai isi aktanya ataupun untuk memperlihatkan yang mana khusus untuk keperluan itu ia dibebaskan dari sumpah jabatannya³⁰. Contohnya ketentuan yang terdapat dalam pasal 22 Ordonansi Pajak Pendapatan dan pasal 43.a Ordonansi Pajak Perseroan, dimana dalam dua pasal tersebut ditentukan : "Apabila Kantor Direktorat Jenderal Pajak minta keterangan-keterangan atau minta untuk diperlihatkan surat-surat yang diperlukan untuk penetapan pajak seseorang atau badan, maka dalam hal ini PPAT dibebaskan dari sumpah jabatannya"³¹.

²⁹*Ibid.*, hal 15.

³⁰ *Ibid.*,

³¹*Ibid.*,

1. Tanggungjawab Secara Etika

PPAT Dalam memberikan pelayanannya harus profesional, Profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanannya itu³².

³²Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet.1 (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti) Hal. 60.

Dalam Organisasi profesi, ada Dewan Kehormatan yang akan mengoreksi pelanggaran kode etik. Profesi menuntut pemenuhan nilai moral dari pengembannya dimana nilai moral merupakan kekuatan yang mengarah dan mendasari perbuatan luhur. Franz Magnis Suseno (1975) mengemukakan tiga nilai moral yang dituntut dari pengemban profesi yaitu :

- a. Berani berbuat untuk memenuhi tuntutan profesi.
- b. Menyadari kewajiban yang harus dipenuhi selama menjalankan profesi.
- c. Idealisme sebagai perwujudan makna misi organisasi profesi³³.

Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan

³³*Ibid.*, hal. 62.

yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan dirinya sendiri.

Seorang PPAT dalam hal ini memiliki tanggungjawab sebagai bentuk pertanggungjawaban profesinya yang terbagi atas dua hal yaitu tanggungjawab secara hukum dan tanggungjawab secara moral (terkait dengan etika dalam tingkah laku sehari-hari)³⁴.

2. Tanggungjawab Secara Hukum

Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta.

Mengenai kewajiban PPAT ini dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

³⁴ *Ibid.*, hal. 64.

Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun dalam pasal 97 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sebelum membuat akta PPAT berkewajiban :

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan

industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang³⁵.

Dalam pasal 98 ayat 1 PMNA/Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyebutkan :

"Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut :

- a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara".³⁶

Dalam Pasal 99 ayat 1 sub a PMNA/Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997:

"Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"³⁷.

³⁵Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (himpunan peraturan-peraturan hukum tanah), Cet.15. (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 625.

³⁶*Ibid.*, hal. 626.

³⁷*Ibid.*, hal. 627.

Dalam pasal 24 ayat 1 PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999:

"PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah"³⁸.

Ketentuan diatas mengatur mengenai tanggungjawab PPAT secara hukum yaitu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai bentuk tanggungjawab profesinya berkenaan dengan tanggungjawabnya sebagai PPAT.

3. Tanggung Jawab Secara Moral

Ketentuan ini berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana

³⁸Ibid., hal. 716.

terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

Berdasarkan hasil kongres I IPPAT yang dilaksanakan di Bandung Tahun 1997, disebutkan didalam pasal 1 bahwa Kode Etik Profesi adalah aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari³⁹.

Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan. Didalam Pasal 7-nya disebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada seorang PPAT apabila kode etik yang telah ditetapkan dilanggar yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT dan pemecatan dari keanggotaan IPPAT. Didalam Pasal 7 ayat 2-nya disebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran

³⁹Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ditetapkan di Bandung dalam kongres I IPPAT.

yang dilakukan anggota, dimana ketentuan kode etik didalam Pasal 8-nya disebutkan bahwa kode etik tersebut wajib dihayati dan dilaksanakan oleh setiap anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya ataupun dalam sikap dan perilaku sehari-hari.

Sekalipun ketentuan tersebut berlaku untuk setiap anggota IPPAT, tetapi tidak terkecuali bagi setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT mengingat kode etik adalah suatu ketentuan yang wajib ditaati dan dilaksanakan bagi pengembannya.

Berdasarkan hasil kongres II IPPAT yang dilaksanakan di Denpasar-Bali tanggal 7-8 September 2000 telah mengesahkan perubahan anggaran dasar IPPAT yang didalam salah satu ketentuannya menyebutkan bahwa kode etik diatur secara tersendiri dan disahkan oleh Kongres untuk memelihara martabat PPAT. Sedangkan didalam Pasal 20-nya disebutkan bahwa untuk menjaga terlaksananya Kode Etik PPAT diadakan Dewan Kehormatan yang disebut Dewan Kehormatan Pusat dan Dewan Kehormatan Daerah⁴⁰.

⁴⁰ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kongres ke II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000.

B. PRUDUK HUKUM PPAT

1. Pengertian Akta

Akta, atau disebut juga akte, ialah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti. Akta menurut kamus hukum Fockema Andreae adalah surat yang dibuat sebagai berita acara suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) untuk tujuan sebagai bukti⁴¹.

Menurut Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., Akta adalah "Surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian⁴².

2. Jenis-Jenis Akta

a) Akta Otentik

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh

⁴¹ A. Hamzah, "Tanggapan Terhadap Makalah yang berjudul kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti," *Media Notariat* No. 12-12, Tahun IV (Oktober 1989), hal. 271.

⁴²Ibid.,

atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya⁴³.

Pasal 165 H.I.R memuat suatu definisi apa yang dimaksud dengan akta otentik. Didalam pasal tersebut disebutkan bahwa:

"surat (Akte) yang syah ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnyanya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu."

Akta Otentik ada yang dibuat "oleh" dan ada yang dibuat "dihadapan" pegawai umum yang berkuasa membuatnya. Akta otentik yang dibuat "oleh", misalnya surat panggilan juru sita, surat putusan hakim, sedangkan akta perkawinan dibuat dihadapan pegawai pencatat nikah dan surat perjanjian dibuat dihadapan Notaris. Pegawai umum yang

⁴³Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibjo, cet. 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), pasal 1868.

dimaksud disini adalah Notaris, hakim, juru sita, pegawai catatan sipil dsb⁴⁴.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴⁵:

- a) dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- b) dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- c) dibuat oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai kewenangan untuk itu.

Adapun yang menjadi syarat formil suatu akta otentik adalah sebagai berikut⁴⁶:

- a. pada prinsipnya bersifat partai;
- b. dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu;
- c. memuat tanggal, hari dan tahun pembuatan;
- d. ditandatangani oleh pejabat yang membuat.

Sedangkan yang menjadi syarat materiil dari suatu akta otentik adalah sebagai berikut⁴⁷.

⁴⁴ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cet.IX, (Bandung:Mandar Maju, 2002), hal. 65.

⁴⁵P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, cet.2, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal.70.

⁴⁶Faizal kamil, *Asas-asas Hukun Acara Perdata* (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), hal.242.

- a. isi yang tercantum di dalam akta otentik tersebut berhubungan langsung dengan apa yang sedang disengketakan di pengadilan;
- b. isi akta otentik tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum;
- c. pembuatannya sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

b) Akta Dibawah Tangan

Menurut Prof. R. Subekti, akta dibawah tangan adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Misal surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sehingga akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum dan hanya ditandatangani oleh para pihak⁴⁸.

Bahwa agar akta dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti, maka harus memenuhi syarat formal dan materiil. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., syarat formal suatu akta dibawah tangan adalah⁴⁹:

⁴⁷Ibid., hal. 243.

⁴⁸R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. XXI (Jakarta:Intermasa, 1987), hal. 178.

⁴⁹ Ibid.,

- a. bersifat partai;
- b. membuatnya tidak dihadapan pejabat;
- c. harus bermeterai;
- d. ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Sedangkan syarat materiilnya adalah⁵⁰:

- a. isi akta dibawah tangan berkaitan langsung dengan apa yang diperkarakan;
- b. isi akta dibawah tangan itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum;
- c. sengaja dibuat untuk alat bukti.

Menurut pasal 1875 KUHPerdata, kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah sempurna apabila para pihak mengakui tandatangan yang tercantum dalam akta itu⁵¹.

Apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta yang resmi. Namun, jika tandatangan itu disangkal maka pihak yang mengajukan

⁵⁰Ibid., hal. 9.

⁵¹ Kitab undang-undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*,

surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut. Hak tersebut dikarenakan didalam akta dibawah tangan itu selain tandatangan juga ada tanggal.

Mengenai tanggal ini, terdapat ketentuan dalam pasal 1880 KUHPerdara yang menyatakan bahwa terhadap pihak ketiga tanggal itu baru dapat diterima sebagai benar mulai sejak⁵²:

- a. tanggal akta itu diresmikan (Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang);
- b. tanggal meninggalnya orang memberi tandatangan itu;
- c. tanggal dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan itu dari akta lain;
- d. tanggal dimana pihak ketiga mengakui adanya akta tersebut.

Sehingga upaya untuk meningkatkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah dilegalisasi.

Legalisasi adalah merupakan pengesahan tanggal dan tanda tangan dari surat dibawah tangan yang dilakukan dengan cara isi surat tersebut dibacakan dan diterapkan oleh

⁵²P.N.H. Simanjuntak, *op. cit.*, hal. 71.

Notaris kepada para pihak yang bersangkutan dan kemudian pihak-pihak tersebut menandatangani surat/akta dibawah tangan yang sudah bertanggal dan sudah bertandatangan dibawa ke Notaris untuk didaftar.

Kekutan pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian mengenai tanggal surat (saat pendaftaran)⁵³.

Perihal kekuatan pembuktian akta dibawah tangan juga harus memperhatikan peraturan yang terdapat dalam ordonansi Tahun 1867 nomor 29 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.

Tulisan dalam ordonansi ini maksudnya adalah akta.

Pasal 2 ordonansi tersebut menentukan:

"Barangsiapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tandatangannya, tetapi bagi para ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tandatangan itu sebagai tulisan atau tandatangan orang yang mereka wakili.

Pasal 1b Ordonansi berbunyi:

"Tulisan-tulisan dibawah tangan, berasal dari orang-orang Indonesia atau orang-orang yang dipersamakan dengan mereka, yang diakui oleh mereka terhadap siapa tulisan-tulisan itu diajukan, atau yang berdasarkan

⁵³ P.N.H. Simanjuntak, *op. cit.*,

suatu ketentuan undang-undang dianggap sebagai telah diakui, memberikan terhadap para penandatanganannya suatu pembuktian yang sempurna seperti akta otentik.”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, ternyata akta dibawah tangan yang diakui isi dan tandatangannya dalam kekuatan pembuktian hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan bukti keluar yang tidak dimiliki oleh akta dibawah tangan.

3. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁵⁴. Kemudian disebutkan pula bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya⁵⁵.

⁵⁴Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *op. cit.*, pasal 1 angka 4.

⁵⁵*Ibid.*, pasal 4 ayat (1).

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dan semua jenis akta PPAT tersebut diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim⁵⁶. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu⁵⁷:

- 1) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan; dan
- 2) lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kutangnya 2

⁵⁶Ibid., pasal 21 ayat (1) dan (2)

⁵⁷Ibid., pasal 21 ayat (3)

(dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT⁵⁸.

PPAT dilarang membuat akta, apabila sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain⁵⁹.

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT ada 8 (delapan) macam, yaitu⁶⁰:

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;

⁵⁸Ibid., pasal 22.

⁵⁹Ibid., pasal 23 ayat (1).

⁶⁰Ibid., pasal 2 ayat (2).

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bahwa dari 8 (delapan) akta tersebut ada yang berupa akta peralihan dan ada yang berupa akta pemberian jaminan, dan dari semua perbuatan hukum itu disebut sebagai perbuatan hukum keperdataan atau termasuk dalam bidang hukum perdata.

Apabila kita berbicara tentang hukum perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut sebagaimana diatur dalam buku ke-III KUHPerduta. Bahwa oleh karena apa yang dituangkan di dalam akta adalah perbuatan hukum yang menurut kesepakatan perjanjian diantara para subyek hukum dan akta yang dibuat tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi mereka mengenai apa-apa yang telah diperjanjikan, maka oleh karena itu pula apa yang terjadi merupakan peristiwa dalam ruang lingkup perdata, dan untuk itu sudah barang tentu yang diberlakukan adalah hukum perjanjian dan hukum pembuktian yang diatur dalam buku ke-III dan ke-IV KUHPerduta.

C. KEKUATAN PEMBUKTIAN DARI PRODUK HUKUM YANG DIBUAT OLEH PPAT

Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Sebagai alat bukti hukum, akta otentik itu bersifat perdata, dan karenanya bukan sebagai obyek hukum dari tata usaha Negara, walaupun PPAT itu dapat memutuskan untuk menerima atau menolak permohonan seseorang untuk membuat akta otentik atas tanah tertentu dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 2 ayat (1) menempatkan akta PPAT sebagai akta otentik ke dalam 2 (dua) fungsi yaitu⁶¹:

- a) sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan
- b) sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁶¹Sarehwiyo, "Hak Dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak Dalam Perkara Pidana Dan Perdata, Berkaitan Dengan Rahasia Jabatan Dan Sifat Aktanya." (Makalah disampaikan dalam acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2002), hal. 4.

Akta PPAT mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu⁶²:

- a) Kekuatan pembuktian lahiriah;
- b) Kekuatan pembuktian formal; dan
- c) Kekuatan pembuktian materiil.

Kekuatan pembuktian lahiriah artinya akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik⁶³.

Kekuatan pembuktian formil artinya dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak. Itulah kehendak pihak-pihak yang dinyatakan dalam akta itu oleh atau di hadapan Pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Di dalam akta formil akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tandatangan, komparan, dan tempat akta dibuat. Di dalam arti formil pula akta Notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami

⁶²N.G. Yudara, "Notaris dan Permasalahannya." (Makalah disampaikan dalam rangka kongres INI di Jakarta, Jakarta 2005), hal. 5

⁶³*Ibid.*,

sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya⁶⁴.

Akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya bahwa secara hukum (yuridis) isi dari akta itu telah membuktikan keberadaannya sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang membuat atau menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (termasuk ahli warisnya atau orang lain yang mendapat hak darinya)⁶⁵.

Berkaitan dengan pengakuan yang diberikan oleh hukum terhadap akta PPAT sebagai akta otentik, maka dapat dijelaskan bahwa akta otentik mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu⁶⁶:

- 1) fungsi formal (*formalitas causa*) artinya untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta otentik dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti lainnya.
- 2) fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*)

⁶⁴*Ibid.*,

⁶⁵*Ibid.*,

⁶⁶Sarehwiyono, *loc. cit.*, hal.5.

artinya akta otentik sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Akta PPAT merupakan akta otentik, maka dengan demikian akta PPAT tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta PPAT merupakan akta partij, yang berarti jika dalam suatu perkara seseorang mengajukan bukti akta PPAT maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya⁶⁷.

Sedangkan yang dimaksud dengan akta partij itu adalah akta yang memuat uraian secara otentik dari apa yang diterangkan oleh para pihak kepada pejabat umum dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan itu para pihak tersebut sengaja datang di hadapan pejabat umum dan memberikan keterangan agar keterangan itu oleh pejabat umum dikonstatir dalam akta otentik⁶⁸.

Diberikannya kekuatan pembuktian yang sempurna bagi akta otentik termasuk akta PPAT yang merupakan

⁶⁷*ibid.*, hal. 6.

⁶⁸*Ibid.*, hal. 7.

akta partij, berarti jika dalam suatu perkara seseorang mengajukan bukti akta PPAT maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Identifikasi cacadnya akta PPAT sebagai akta otentik yang merupakan akta partij dapat dilakukan dengan menganalisa hal-hal yang dimuat dalam akta partij, yaitu⁶⁹:

- a) Keterangan PPAT itu sendiri yang dirumuskan pada bagian awal akta, identitas penghadap pada bagian komparisi dan bagian akhir akta yang kesemuanya dikenal dengan bentuk akta otentik;
- a) Keterangan penghadap yang disampaikan kepada PPAT untuk dituangkan atau dikonstatir dalam isi akta PPAT;
- b) Tandatangan para penghadap, PPAT dan saksi.

Bahwa dari ketiga hal-hal yang dimuat dalam akta PPAT, cacad yuridis terhadap akta PPAT dapat terjadi jika terdapat⁷⁰:

⁶⁹*Ibid.*, hal. 8.

a) Kepalsuan intelektual

Kepalsuan intelektual dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal adanya kepalsuan tandatangan para penghadap, PPAT atau saksi-saksi.

b) Kepalsuan material

Kepalsuan material dalam akta PPAT dapat terjadi dalam hal:

- para penghadap memberikan keterangan yang tidak benar.
- PPAT memberikan keterangan yang tidak benar pada awal akta, komparisi atau akhir akta.
- PPAT merubah, menambah atau menghapus keterangan para penghadap.

Apabila ternyata ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi dari akta PPAT, maka gugatan itu harus ditujukan kepada para pihak yang membuat, dimana perbuatan hukum perjanjian itulah yang menjadi isi akta. Hal itu disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan untuk kepentingan diri atau jabatan PPAT itu sendiri, akan tetapi semata-mata dibuat guna

⁷⁰*Ibid.*,

memenuhi kepentingan para pihak yang minta dibuatkan akta itu.



BAB III

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DIBUAT DIHADAPAN PPAT

A. PENGERTIAN JUAL BELI TANAH

Sebelum berlakunya UUPA, sudah dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis. Dari pengertian Pasal 1457 kitab Undang-undang Hukum Perdata yang disebut dengan jual beli tanah adalah suatu perjanjian pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan terhadap pihak lain yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui, yang dijual belikan

menurut hukum barat ini apa yang disebut tanah-tanah hak barat yaitu tanah-tanah hak Eigendom, Erfpacht, Opstal⁷¹.

Pasal 1457 itu berbunyi sebagai berikut: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan"⁷².

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli tanah membayar harga secara penuh dan tanah secara fisik telah diserahkan kepadanya sehingga sekalipun mengenai tanah, ketentuan hukum mengenai jual beli bukan merupakan ketentuan hukum tanah melainkan ketentuan hukum perdata yaitu mengenai hukum perjanjian. Hal ini tidak berbeda dengan jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris yang membuat aktanya.

⁷¹Boedi Harsono (a), Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Cet.9. (Jakarta: Djambatan, 2002), hal.18.

⁷²Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibjo, cet. 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), pasal 1457.

Hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli secara yuridis apabila telah dilakukan levering (penyerahan nyata) dari penjual kepada pembeli untuk memenuhi kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1259 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616". Menurut pasal-pasal tersebut penyerahan benda bergerak dan tidak berwujud masing-masing dilakukan dengan penyerahan nyata/langsung, baik nama dan endorsemen. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diatur dalam pasal 616 dan 620. Menurut kedua Pasal tersebut dengan akta transport (*transport acte*). Akta tersebut wajib didaftarkan kepada pejabat yang disebut penyimpan *hyphotek*. Dengan dilakukannya pendaftaran tersebut, maka tata cara penyerahan yuridis itu selesai dan dengan pendaftaran itu pula hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dari penjual kepada pembeli⁷³.

"Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis, sebagai kelanjutan dari jual beli tanah tersebut belum pernah berlaku sampai

⁷³Boedi Harsono (a), *op. cit.*, hal 27.

dicabut undang-undang Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 dari Bapalingen Omtrent de Invoering Van en den Overgang Tot de Nieuwe wetgeving (publikasi 3 Maret 1848 S.10), penyerahan yuridis hak atas tanah diatur dan tata caranya ditetapkan dalam Overschrijvingsordonnantie (S.1834-27). (secara tidak tepat umum disebut Ordonasi Balik Nama). Menurut Pasal 1 ordonansi itu penyerahan yuridis wajib dilakukan dihadapan Overschrijvings-ambtenaar (Pejabat Balik Nama), yang bertugas membuat akta transportnya, sekaligus membuat pendaftarannya. Ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Overschrijvingsordonnantie yang mengatur penyerahan yuridis itulah yang termasuk hukum tanah karena dengan dilakukannya penyerahan yuridis terjadi pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan"⁷⁴.

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Pada umumnya hukum benda mencakup hukum yang mengatur hak kebendaan (zakelijke rechten) dalam arti hak terkait benda (recht met zaakgevolg). Menurut hukum adat, benda itu dibedakan atas benda tetap yaitu tanah dan benda lepas atau benda-benda bergerak (bukan tanah). Oleh

⁷⁴*Ibid.*, hal. 28.

karena hukum benda itu mencakup hukum yang mengatur kebendaan, maka materi dari hukum benda tetap (hukum tanah) membicarakan mengenai hak-hak atas benda tetap atau membicarakan mengenai hak-hak atas tanah. Berdasarkan hak-hak atas tanah yang mempunyai oleh subjek hukum (pribadi kodrati maupun pribadi hukum) maka akan terlihat bahwa setiap subjek hukum mempunyai kewenangan untuk memindahkan hak-hak yang dipunyainya itu kepada subjek hukum lainnya. Dengan perkataan lain hukum tanah didalam hukum adat membicarakan mengenai hak-hak atas tanah dan pemindahan hak atas tanah. Oleh sebab itu maka didalam masyarakat hukum adat dikenal pula proses pemindahan hak atas lingkungan tanah.

Pemindahan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan pemindahan hak dan kewajiban sifatnya tetap atau mungkin juga bersifat sementara. Pemindahan hak atas tanah disini mencakup transaksi atau jual beli tanah, pemberian tanah serta pewarisan tanah yang diatur didalam hukum waris adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang

dan tunai⁷⁵. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu diketahui oleh umum yang apabila hal tersebut tidak dilakukan maka menurut Ter Haar bahwa perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah⁷⁶. Dengan tunai dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai)⁷⁷. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. Transaksi atau jual beli tanah dimaksudkan kedalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, bukan kedalam hukum perikatan.

⁷⁵Ibid.,

⁷⁶Ibid.,

⁷⁷Ibid.,

Hal tersebut disebabkan karena pertama-tama jual beli tanah tidak menimbulkan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah). Jika perbuatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, maka pada tunai yang dianggap tunai dan tidak dibayarkan sisa harganya, penjual dapat menuntut atas dasar perbuatan jual beli tanah. Pada jual beli tanah tidak terdapat perjanjian yang mendahuluinya yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut, yang mungkin terjadi adalah perjanjian jual beli, yang sama sekali tidak mewajibkan terlaksananya jual beli tersebut, akan tetapi mungkin menimbulkan hak mungkir apabila pihak-pihak tersebut mempergunakan hak mungkirnya maka akan timbul kewajiban pada masing-masing pihak yang disertai akan haknya. Menurut Tar Haar isi dari jual beli tanah menurut hukum adat terbagi atas tiga hal yaitu⁷⁸:

1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa bahwa pemindahan hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah

⁷⁸Ibid., hal. 29

diterimanya antara lain menggadai, menjual gadai, adil sende, menjual akad atau gade.

2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya, adol plas, runtemurun, pati bogor, menjual jaja.

3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Pengertian transaksi atau jual beli tersebut diatas merupakan suatu genus sedangkan spesiesnya terdiri dari bentuk-bentuk tertentu yang merupakan kerangka dari isi transaksi tanah, dimana bentuk-bentuk jual beli tanah tersebut adalah sebagai berikut⁷⁹:

1. Jual lepas

Jual lepas ini merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Biasanya pada jual beli lepas, calon pembeli akan memberikan suatu tanda pengikat yang

⁷⁹Ibid.,

lazim disebut "panjer". Akan tetapi didalam kenyataannya panjer yang merupakan tanda jadi tidak terlalu mengikat, walaupun ada akibatnya bagi calon pembeli yang tidak jadi melaksanakan pembelian tanah dikemudian hari (artinya panjer tersebut menjadi milik calon penjual).

2. Jual Gadai

Merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai secara sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut sehingga pada jual gadai sifatnya sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan yang tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut. Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung untuk memberikan semacam patokan pada sifat sementara dari perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus para pegadai setiap saat, yang pembatasannya adalah satu tahun panen atau apabila diatas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik

hasilnya. Dalam hal tersebut, maka penerima gadai tidak berhak menuntut agar pegadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu, yang dalam hal ini untuk melindungi kepentingan penerimagadai dapat dilakukan dua hal yaitu pertama, menganakgadaikan (onderverpanden) dimana penerima gadai menggadaikan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal ini terjadi dua hubungan gadai yakni antara penggadai pertama, dan kedua antara penggadai kedua (yang merupakan penerima gadai pertama) dengan pihak ketiga (sebagai penerima gadai kedua). Kedua dengan memindahgadaikan (doorverpanden) yakni, suatu tindakan dimana penerima gadai menggadaikan tanah kepada pihak ketiga, dan pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan sebagai penerima gadai untuk selanjutnya berhubungan langsung dengan penggadai. Dengan demikian maka setelah terjadi pemindahan gadai, hanya terdapat hubungan antara penggadai dengan penerima gadai yang baru.

3. Jual Tahunan

Merupakan suatu perilaku hukum yang berisi penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada

subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang sifatnya sementara waktu. Menurut S.A.Hakim, jual tahunan sebenarnya sama dengan sewa tanah yang uang sewanya telah dibayar lebih dahulu. Apabila jangka waktu yang telah ditetapkan berakhir, maka dengan sendirinya tanah itu akan kembali kepada pemberi sewa. Baik jual gadai ataupun jual tahunan, sebenarnya merupakan pelunasan atau pembayaran hutang dengan jalan menyerahkan tanah untuk sementara waktu. Menurut Iman Sudiyat, perbedaannya adalah didalam gadai yang dipenuhi penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut hukum adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah.

Jual beli dalam hukum adat tidak sama dengan jual beli yang terdapat dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata karena jual beli dalam hukum adat belum tentu mengenai peralihan hak milik, tetapi juga hak pakai atau hak menguasai saja. Ada beberapa pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut:

a. Jual Tunai

Jual tunai atau disebut juga jual beli tunai adalah kesepakatan jual beli dengan pembayaran tunai, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barangnya dan pihak yang lain akan membayar harganya dengan tunai/kontan, oleh karena itu disebut pula jual kontan. Kebanyakan jual beli ini terjadi pada barang eceran atau barang ringan, sedangkan untuk barang berat atau barang tidak bergerak/barang tetap dipakai istilah "jual lepas"⁸⁰. Menurut Prof. Ali Affandi jual lepas itu

⁸⁰H.Hilman Hadikusuma, S.H., *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*. cet. 1. (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti), hal.105.

adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkrit artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan panca indera seseorang. Berbeda dari jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sifatnya konsensual dan abstrak dimana jual beli sudah terjadi dengan adanya persetujuan kedua pihak (Pasal 1458), tetapi hak milik atas barangnya tidak beralih tanpa adanya penyerahan yuridis (Pasal 1459)⁸¹.

b. Jual Hutang

Jual hutang atau jual beli barang dengan hutang, maksudnya adalah suatu persetujuan dimana pihak penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang, artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya. Termasuk dalam jual hutang ini adalah apa yang disebut jual cicilan, jual angsur atau jual beli dengan pembayaran

⁸¹Ibid.,

angsuran, mingguan atau bulanan, dan beli sewa atau sewa beli atau apa yang disebut beli ngutang (nge-bon) yaitu mengambil barang lebih dulu dari penjual dibayar kemudian atau yang oleh masyarakat pedesaan disebut jual beli kredit dengan sistem "bon", dengan "nota" atau catatan yang sederhana tanpa materai atas dasar saling percaya antara penjual dengan pembeli⁸².

c. Jual Sewa

Disebut juga jual beli sewa (huurkoop) yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan barangnya dan pihak lainnya berjanji akan membayar harga barang tersebut secara angsuran hingga lunas, setiap bulan dalam waktu yang lama (beberapa tahun) sesuai dengan persetujuan tertulis yang ditandatangani kedua pihak. Selama barang tersebut belum dibayar lunas oleh pembeli, maka ia dianggap hanya sebagai penyewa atas barang tersebut.

⁸²Ibid., hal. 106.

Apabila pembeli lalai dalam membayar cicilannya maka ia dapat ditegur oleh penjual, atau juga barangnya berupa alat transport, maka barangnya dapat ditarik kembali oleh sipenjual dan semua pembayaran berupa uang muka dan uang cicilan dapat hilang karena dianggap sebagai sewa akan tetapi bila pembayaran angsuran tersebut dilanjutkan kembali, maka barang tersebut dapat dikuasanya kembali. Demikian seterusnya sampai pembayaran lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sehingga pembeli menjadi pemilik dari barang itu⁸³. Perbedaan jual beli sewa dengan jual beli hutang sebagaimana tersebut diatas, bahwa dalam jual beli hutang, begitu terjadi kesepakatan maka barangnya langsung beralih kepada pembeli sebagai hak miliknya dan sisa pembayaran menjadi hutang pembeli, sedangkan dalam jual beli sewa, selama pembayaran belum

⁸³Ibid., hal. 107.

lunas, maka barangnya belum menjadi hak pembeli, tetapi hanya mempunyai hak menguasai atau hak pakai saja⁸⁴.

4. Jual Titip

Yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak yang satu sebagai penitip/penjual menyerahkan kepada pihak yang lain sebagai tertitip/pembeli atau sebagai pedagang perantara barang-barang yang akan diperjual belikan. Para penitip dapat terdiri dari petani, atau pengusaha barang dagangan, sedangkan para tertitip dapat terdiri para pedagang perantara yang tetap ditempat atau yang bergerak keliling menjajakan dagangannya (makelar). Dalam jual titip tersebut terdapat macam-macam istilah seperti titip jual, titip beli, titip tempat, titip curah, titip tukar dan titip sewa⁸⁵.

Titip jual terjadi misalnya penitip atau penjual menyerahkan barang dagangannya kepada tertitip yang berdagang tetap yang memiliki toko atau kedai, misalnya penjual kue yang menyerahkan

⁸⁴Ibid., hal. 108.

⁸⁵Ibid.,

hasil buaatannya pada toko makanan untuk dijual dan pada waktu pagi dan sore harinya mengambil sisa barang dagangan tersebut dan menerima pembayaran harga dari yang laku⁸⁶.

Titip beli misalnya pembeli bekerja sama dengan beberapa tenaga yang ditugaskan membeli barang tertentu, dengan diberi modal uang seperlunya. Misalnya untuk mengumpulkan barang-barang bekas, karton plastik dan pecah belah⁸⁷.

Titip tempat atau disebut juga titip tetap terjadi apabila penjual menyerahkan barangnya berupa hasil bumi kepada pemilik hasil bumi di tokonya dengan maksud untuk dijual, tidak pada saat ia menyerahkan barang, melainkan masih menunggu harga pasarannya naik⁸⁸.

Titip curah adalah penyerahan barang hasil bumi dari penjual yang diterima oleh pembeli, dalam jumlah yang kecil dengan wadah karung, bakul, berunang, keranjang, yang berat timbangannya sekitar

⁸⁶Ibid., hal. 109.

⁸⁷Ibid.,

⁸⁸Ibid.,

100 kilogram kebawah. Barang-barang tersebut seperti padi, beras, kopi, lada dan sebagainya⁸⁹.

Titip tukar terjadi apabila penjual hasil bumi menyerahkan barangnya kepada tertitip/pembeli, dan tertitip menerima barang-barang tersebut dengan memberikan surat tanda penerimaan yang memuat nama penitip dan jenis barang serta berat timbangan dan nilai harga yang disepakati. Kemudian dengan surat tanda terima itu, penitip/penjual akan mendapat tukaran barang yang disediakan oleh tertitip/pembeli. Jadi titip tukar mirip dengan titip curah hanya pembayaran dalam titip tukar bersifat "in natura" (bertukar barang dengan barang)⁹⁰.

5. Jual Pilih

Disebut juga jual beli pilih, bukan berarti memilih barang menurut jenisnya, melainkan memilih terus atau tidaknya perjanjian jual beli itu artinya memberikan kesempatan memilih bagi penjual atau pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan

⁸⁹Ibid., hal. 110.

⁹⁰Ibid.,

perjanjian jual beli itu, agar tidak timbul penyesalan dikemudian hari diantara kedua pihak. Jadi walaupun barang sudah diserahkan dan harga sudah dibayar, bila salah satu pihak timbul penyesalan maka jual beli dapat dibatalkan apabila kedua belah pihak masih berada di sekitar tempat terjadinya jual beli⁹¹.

Dengan demikian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang serta disaksikan oleh beberapa orang saksi⁹². Pejabat yang berwenang pada saat itu adalah Kepala Desa/Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sah perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan bersifat tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dalam hal ini pembeli dianggap telah membayar

⁹¹Ibid., hal. 111.

⁹²Kartini Soedjenro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Cet.1, (Yogyakarta:Kanisius, 2001), hal. 49.

harga tanah secara kontan dan tunai walaupun baru dibayar sebagian dan sisa pembayaran harga tanah tersebut dianggap sebagai hutang piutang⁹³.

2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Hukum tanah di Indonesia semula beraneka ragam, dengan berlakunya bersamaan dengan Hukum Tanah adat, Hukum Tanah Barat, Hukum tanah dari berbagai swapraja, yang masing-masing berlaku terhadap tanah-tanah tertentu. Dengan mulai berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, 1960 (UUPPA) pada tanggal 24 September 1960, keaneka ragaman tersebut diakhiri dalam rangka diadakannya apa yang waktu itu "Agrarian Reform", yang antara lain meliputi bidang hukum tanah. Dengan adanya UUPA dan berbagai peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, tersusun dan tersedia suatu perangkat peraturan-peraturan hukum dibidang pertanahan hasil unifikasi yang merupakan Hukum Tanah Nasional tunggal untuk semua tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia⁹⁴.

⁹³Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, cet.2 (Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada, 1983), hal. 188.

⁹⁴Boedi Harsono, S.H., *Menuju Penyempurnaan Hukum tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)* cet. 1. (Jakarta: Universitas Trisakti), 2002. hal. 30.

Hukum Tanah Nasional merupakan hukum tanah Indonesia yang tunggal, tersusun berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya. Alam pemikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi hukum adat, mengenai pertanahan, yang tetap diangkat menjadi konsepsi Hukum Tanah Nasional, yang dirumuskan sebagai komunalistik - religius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para Warga Negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan⁹⁵.

Disebut hubungan komunalistik menunjukkan hakikat hubungan hukum bangsa Indonesia dengan semua tanah diseluruh Wilayah Negara Indonesia tanah bersama, sedangkan sifat religius menunjukkan keyakinan dan pengakuan bahwa tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Penguasa tanah secara individual mengandung arti bahwa penguasa tanah yang bersangkutan dilakukan secara perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang atau orang-orang lain, sebagaimana yang

⁹⁵ Ibid., hal. 31

dinyatakan Pasal 4 ayat 1 UUPA bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum"⁹⁶.

Berdasarkan hal tersebut diatas, UUPA mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat. Bahwa Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan hukum adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/berpendapat UUPA⁹⁷.

Mengenai hukum adat dalam UUPA ini dijumpai dalam:

- a. Penjelasan umum angka III (1) UUPA bahwa "Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan

⁹⁶Ibid.,

⁹⁷Boedi Harsono (a), loc. cit., hal . 176.

masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalitas dan masyarakat swapraja yang feodal"⁹⁸.

b. Pasal 5 UUPA bahwa "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini (UUPA) dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama"⁹⁹.

c. Penjelasan Pasal 5 dan Pasal 16 bahwa "hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat penjelasan umum III angka 1". Dalam penjelasan Pasal 16 dinyatakan bahwa "Pasal

⁹⁸Ibid.,

⁹⁹Ibid., hal. 177.

ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan Pasal 4. Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan nasional didasarkan pada hukum adat, maka peraturan hak-hak atas tanah dan air dalam Pasal ini didasarkan pula atas sistematika dari hukum adat, dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi kepentingan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat

sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf H jo Pasal 5)¹⁰⁰.

- d. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga pasal 58 bahwa "selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah, yang diberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan kekuatan-kekuatan ini (maksudnya UUPA). Pasal 58 tidak menyambut hukum adat secara langsung tetapi apa yang disebut peraturan yang tidak tertulis mencakup juga hukum adat¹⁰¹.

Pembatasan-pembatasan bagi berlakunya hukum adat tersebut diatas tidak mengurangi arti bahwa Hukum Tanah Nasional kita memakai hukum adat sebagai dasar dan sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional.

¹⁰⁰Ibid., hal. 178.

¹⁰¹Ibid.,

Dari uraian tersebut diatas dapat penulis simpulkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan pada hukum adat yang secara tidak langsung mengatur ketentuan-ketentuan mengenai hak atas tanah dan perbuatan pemindahan hak atas tanah. Perbuatan yang dimaksud termasuk didalamnya jual beli yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang disesuaikan dengan jiwa yang terdapat didalam UUPA, sekalipun Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi, asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Didalam Pasal 19 UUPA diatur ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang ketentuan pelaksanaannya diatur didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dari Pasal 37 disimpulkan bahwa jual beli telah harus dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi desa letak tanah hak yang bersangkutan dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Didalam Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang dimaksud didalam Pasal-pasal

tersebut (Pasal 37-40 jo Pasal 34-44, yang mengatur mengenai pembuatan akta pemindahan hak dan pembuatan hak), antara lain jika perbuatan hukum yang bersangkutan tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan dibuatkannya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung arti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan, oleh karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai instrumen alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat tidak hanya bagi para pihak melainkan juga bagi pihak ketiga bilamana timbul permasalahan dikemudian hari. Dengan dibuatkannya akta Pejabat pembuat Akta Tanah mengenai akta jual beli tersebut secara eksplisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru, dan untuk memperoleh pembuktian yang lebih luas khususnya bagi pihak ketiga maka pembuktian adanya pemindahan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan sehingga diperoleh bukti yang kuat. Adapun pendaftaran tersebut merupakan kegiatan pemeliharaan data dalam proses pendaftaran tanah agar

data-data mengenai tanah sesuai dengan keadaan yang sekarang (tetap up to date).

Ketentuan diatas berlainan akibat hukumnya apabila perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sepanjang mengenai hak-hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa apabila jual beli tersebut dilakukan secara tertulis sebagaimana halnya berdasarkan hukum adat yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa sebagai penguasa adat, maka surat jual beli tersebut hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan mengikat hanya bagi kedua belah pihak yang berkepentingan saja artinya, surat tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga karena kekuatan pembuktian tersebut tidak sekuat seperti halnya akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (tidak memiliki kekuatan mengikat keluar).

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita simpulkan bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah

dengan berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengenai aktanya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga memiliki kekuatan mengikat baik keluar maupun kedalam (bagi kedua belah pihak dan pihak ketiga yang berkepentingan).

3. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato

Menurut Pasal 1457 KUHPerdato, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang terjual oleh penjual dan penyerahan uang uang oleh pembeli kepada penjual¹⁰².

Dengan demikian perikatan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam

¹⁰²Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta : P.T. Grafindo Persada, 2003), hal. 7.

hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbang balik¹⁰³.

Dari ketentuan diatas, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli¹⁰⁴. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga , meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar¹⁰⁵.

Didalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbang balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan

¹⁰³R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10 (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 1.

¹⁰⁴*Ibid.*, hal. 2.

¹⁰⁵*Ibid.*,

serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi dan menanggung terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dan penjual tersebut¹⁰⁶.

B. PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain¹⁰⁷.

Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut

¹⁰⁶Subekti, *Pokok-pokok Dari Hukum Perdata*, cet. XXI, (Jakarta : PT. Intermasa, 1987) hal. 135.

¹⁰⁷K. Wintjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Chalia Indonesia, 1977), hal. 15.

adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik¹⁰⁸.

Menurut Pasal 37 ayat 1 PP 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku .

Dalam skripsi ini akan difokuskan pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a permenag/kepala BPN 3/1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah bertujuan

¹⁰⁸Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. 2043, pasal 26 ayat (1).

untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak (pembeli tanah)¹⁰⁹.

C. SYARAT-SYARAT JUAL BELI TANAH

Syarat-syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri harus tidak dapat hadir maka harus

¹⁰⁹Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraris*, cet. 2. (Bandung : Mumni, 1980), hal 21.

dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum, Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya, Walaupun penjual masih menguasai tanah walaupun penjual masih menguasai tanah itu, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas 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. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya

warga negara Indonesia tunggal dal badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Bila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali¹¹⁰.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah:

1) Hak Milik¹¹¹.

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah¹¹². Setiap peralihan hak milik ini harus didaftarkan¹¹³.

¹¹⁰ Indonesia, op. cit., Pasal 26 ayat (2).

¹¹¹*Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf a

¹¹² *Ibid.*, Pasal 20 ayat 1.

¹¹³*Ibid.*, Pasal 20 ayat (2) jo Pasal 23 ayat 1.

2) Hak Guna Usaha¹¹⁴.

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan¹¹⁵. Setiap peralihan hak guna usaha juga harus didaftarkan¹¹⁶.

3) Hak Guna Bangunan¹¹⁷.

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun¹¹⁸. Setiap peralihan haknya harus didaftarkan sebagai alat bukti

¹¹⁴*Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf b.

¹¹⁵*Ibid.*, Pasal 28 ayat 1 jo Pasal 29 ayat 1.

¹¹⁶*Ibid.*, Pasal 28 ayat 3 jo Pasal 32 ayat 1.

¹¹⁷*Ibid.*, pasal 16 ayat 1 huruf c.

¹¹⁸*Ibid.*, Pasal 35 ayat 1 dan 2.

yang kuat mengenai sahnyanya peralihan hak tersebut¹¹⁹.

4) Hak Pakai¹²⁰.

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik orang lain. Terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedang hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan hak pakai atas tanah haknya dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjian¹²¹.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dapat dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat menjadi

¹¹⁹*Ibid.*, Pasal 35 ayat 3 jo Pasal 38 ayat 1 dan 2.

¹²⁰*Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf d.

¹²¹*Ibid.*, Pasal 41 ayat 1.

pemilik hak atas tanah menurut Undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

2. Syarat Formil.

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, PPAT akan membuat akta.

a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh pihak yang melakukan jual beli atau kuasa dari penjual, pembeli dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi¹²².

b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

¹²²Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No. 37 LN No. 52 Th 1998 TLN No. 3746, Pasal 22.

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

D. AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN

Dalam masyarakat kita masih banyak yang melakukan jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT dengan kata lain jual beli tanah dilakukan dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum tanah kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukapun berbeda dengan akta yang seandainya dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk

keperluan pembayaran mengenai pemindahan hak kekantor pertanahan sehingga dapat dicatat didalam sertipikatnya. Dalam prakteknya tidak sedikit jual beli tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa.

Dalam hal suatu akta tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut hanya sebagai surat tertulis bagi kedua belah pihak saja, tanpa kekuatan mengikat kepada pihak ketiga mengenai perbuatan hukum yang pernah dilakukan maka tidak dapat dilakukan pendaftaran kekantor pertanahan untuk dicatat didalam sertipikatnya tanpa disertai dengan akta PPAT.

/

BAB IV

ANALISA YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN

NOMOR 317/Pdt.G/1998/PN. JAK.SEL TANGGAL 11 MEI 1999.

A. POSISI KASUS

Telah datang ke kantor Notaris/PPAT Asmawel Amin, SH PPAT di Jakarta Selatan, yaitu Ny. Gina Riri Hernawati, Sigit Hargono dan seorang perantara bernama Agung Hermianto, SH untuk membeli sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Alam V, Sektor IV, Blok PD 14, Pondok Indah, Jakarta Selatan, dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4220 tanggal 27 Juni 1990 atas nama Ny. Gina Riri Hernawati, seluas 200 M2 (duaratus meter persegi), dengan harga Rp.350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah).

Dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut, suami dari Ny. Gina Riri Hernawati yaitu Ir. Iwan Najir tidak dapat hadir, hal ini dikarenakan bahwa menurut

keterangan Ny. Gina Riri Hernawati, suaminya Ir. Iwan Najir sedang berada di luar kota dan hanya memberikan surat persetujuan suaminya tertanggal 17 Oktober 1995 untuk menjual tanah dan bangunan tersebut. Untuk lebih meyakinkan PPAT, PPAT Asmawel Amin, SH menyuruh Ny. Gina Riri Hernawati untuk membuat pernyataan dari Ny. Gina Riri Hernawati yang menyatakan bahwa tandatangan yang tertera dalam surat persetujuan tertanggal 17 Oktober 1995 adalah benar tandatangan Ir. Iwan Najir, sehingga Ny. Gina disuruh melengkapi sebagian data yang diperlukan.

Pada tanggal 29 Nopember 1995, dibuatlah Surat Pernyataan dari Ny. Gina Riri Hernawati yang telah dilegalisir oleh Helmy Panuh, SH, Notaris di Jakarta dengan legalisasi Nomor 765/L/1995, tertanggal 29 Nopember 1995, dimana surat pernyataan tersebut intinya menyatakan tandatangan yang tertera dalam surat persetujuan tertanggal 17 Oktober 1995 adalah benar tandatangan Ir. Iwan Najir dan menyatakan pula bahwa Ny. Gina Riri Hernawati bertanggungjawab atas keaslian surat persetujuan suaminya.

Keesokan harinya pada tanggal 30 November 1995 pembuatan akta jual beli dilakukan dihadapan Asmawel Amin, SH PPAT di Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh para pihak yaitu Ny. Gina Riri Hernawati selaku penjual dengan melampirkan surat persetujuan dari suaminya Ir, Iwan Najir dan Surat Pernyataan dari Ny. Gina Riri Hernawati yang telah dilegalisasi oleh Helmy Panuh, SH Notaris di Jakarta, Sigit Hargono selaku Pembeli, saksi-saksi serta PPAT kemudian Akta Jual Beli Nomor 314/Kebayoran Lama/1995 ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut didaftarkan peralihan haknya dan dengan demikian sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan obyek jual beli dimaksud menjadi tertulis atas nama Sigit Hargono selaku pembeli.

Sewaktu Sigit Hargono akan menempati rumah yang telah dibelinya dari suami isteri Ir. Iwan Najir dan Ny. Gina Riri Hernawati, ternyata rumah tersebut masih dihuni oleh Ir. Iwan Najir dan ketika dikonfirmasi tentang Surat Persetujuan tertanggal 17 Oktober 1995, Ir. Iwan Najir menerangkan tidak pernah membuat dan menandatangani surat persetujuan tersebut. Kemudian Ir. Iwan Najir

mengajukan gugatan perdata (perbuatan melawan hukum) dengan surat gugatannya tertanggal 26 Juli 1998 ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tuntutan bahwa Ny. Gina Riri Hernawati dan Sigit Hargono telah melakukan jual beli rumah secara tidak sah dan memohon untuk membatalkan akta jual beli tersebut.

Gugatan yang diajukan oleh Ir. Iwan Najir tersebut, telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan putusannya Nomor 317/Pdt.G/PN.Jak.Sel, tertanggal 11 Mei 1999 yang antara lain menyatakan bahwa Ny. Gina Riri Hernawati dan Sigit Hargono terbukti secara sah telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum akta jual beli Nomor 314/Kebayoran Lama/1995 tanggal 30 Nopember 1995 atas tanah dan bangunan (rumah) di jalan Metro Alam V, Sektor IV Blok PD 14, Pondok Indah, Jakarta Selatan.

B. ANALISA

Berdasarkan kronologis kasus diatas dapat disimpulkan bahwa Ir. Iwan Najir selaku suami dari Ny. Gina Riri Hernawati tidak pernah memberikan persetujuan kepada isterinya untuk menjual tanah dan bangunan (rumah)

tersebut, dengan kata lain Ir. Iwan Najir tidak mengakui kebenaran tanda tangan yang tercantum dalam surat persetujuan untuk menjual tanah dan bangunan (rumah) tersebut. Kasus tersebut diatas dapat menimbulkan suatu permasalahan, apakah seorang PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan akta jual beli yang dibuatnya.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya Nomor 317/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel, tertanggal 11 Mei 1999 pada pokoknya menyatakan bahwa :

-Menyatakan Ny. Gina Riri Hernawati (penjual) dan Sigit Hargono (pembeli) terbukti secara sah telah melakukan perbuatan melawan hukum.

-Menyatakan batal demi hukum akta jual beli Nomor 314/Kebayoran Lama/1995 atas tanah dan rumah sengketa di Jalan Metro Alam V P.D/14 Pondok Indah, Jakarta Selatan.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dijadikan dasar dalam memutus perkara tersebut pada intinya adalah sebagai berikut¹²³:

¹²³Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 317/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel, tertanggal 11 Mei 1999, hal. 39-44

- 1) Bahwa duduk permasalahan adalah bahwa Ir. Iwan Najir menolak telah memberikan persetujuan kepada Ny. Gina Riri Hernawati untuk menjual tanah dan rumah terperkara, oleh karena itu perlu dipertimbangkan dengan cermat dan teliti apakah jual beli yang dilakukan oleh Ny. Gina Riri Hernawati dengan Sigit Hargono yang tercantum dalam akta jual beli nomor 314/Kebayoran Lama/1995, tertanggal 30 Nopember 1995 sudah memenuhi prosedur hukum yang benar atau tidak.
- 2) Bahwa Ny. Gina Riri Hernawati dalam jawabannya atas gugatan Ir.Iwan Najir, membenarkan dalil Ir. Iwan Najir, bahwa dalam persetujuan jual beli tanah rumah sengketa tidak pernah menyetujui penjualan tersebut.
- 3) Bahwa keberadaan bukti surat pernyataan tertanggal 29 Nopember 1995 atas nama Ny. Gina Riri Hernawati, ternyata bukan akta pejabat umum dan legalisasi oleh Helmy Panuh, SH Notaris di Jakarta tertanggal 29 Nopember 1995 menurut pendapat Majelis Hakim tidak memberi nilai tambah atas bukti surat pernyataan tertanggal 29 Nopember 1995 tersebut.
- 4) Bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas Majelis berkesimpulan bahwa akta jual beli

tertanggal 30 Nopember 1995 Nomor 314/Kebayiran Lama/1995 telah terjadi dengan alas hukum yang tidak benar sehubungan dengan bukti Surat Persetujuan sebagaimana diuraikan diatas.

- 5) Bahwa oleh karena itu akta jual beli tertanggal 30 Nopember 1995 Nomor 314/Kebayoran Lama/1995 tersebut adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diatas, maka penulis akan menganalisa putusan tersebut sehubungan dengan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Jika dikaitkan dengan syarat-syarat jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

Syarat-syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri harus tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak¹²⁴.

Jika dikaitkan dengan kasus tersebut diatas, pada saat dilakukan jual beli PPAT telah menyimpulkan berdasarkan surat-surat yang ada

¹²⁴Indonesia, Undang-undang Tentang Perkawinan, UU No. 1, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Pasal 36 ayat (1).

(Akta Nikah, Sertipikat, Kartu Keluarga, Surat Persetujuan, dll) bahwa Ny. Gina Riri Hernawati adalah orang yang berhak atas tanah dan bangunan (rumah) yang akan dijualnya dan suami dari Ny. Gina Riri Hernawati telah memberikan persetujuan atas tanah dan bangunan yang akan dijualnya dengan dibuktikan dalam Surat persetujuan yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal 17 Oktober 1995.

Adapun dalam hal terjadi pemalsuan tanda tangan dalam surat persetujuan yang telah dibuat oleh Ny. Gina Riri Hernawati, maka PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta jual beli tersebut.

- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas 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. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya

Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam kasus diatas yang menjadi pembeli atas tanah dan bangunan diatas adalah Tuan Sigit Hargono, selaku Warga Negara Indonesia.

- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA Pasal 35, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Dalam kasus diatas yang menjadi objek jual beli atas tanah dan bangunan yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4220, seluas 200 M2, yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tertanggal 27 Juni 1990.

Sehingga dengan demikian syarat materiil dalam pembuatan akta jual beli dapat dipenuhi, dan jual beli tanah tersebut adalah sah.

2. Syarat Formil.

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh pihak yang melakukan jual beli atau kuasa dari penjual,

pembeli dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi¹²⁵.

Dalam kasus diatas pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Asmawel Amin, SH, PPAT Jakarta Selatan, yang dihadiri oleh Ny. Gina Riri Hernawati (Penjual), Tuan Sigit Hargono (Pembeli) dan dua orang saksi.

b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Dalam kasus diatas akta jual beli nomor 314/Kebayoran Lama/1995, dibuat 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan oleh PPAT Asmawel Amin, SH, sebagai arsip negara dan 1 (satu) rangkap lembar kedua

¹²⁵Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No. 37 LN No. 52 Th 1998 TLN No. 3746, Pasal 22.

disampaikan ke kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan guna dilakukan pendaftaran peralihan hak kepada Tuan Sigit Hargono. Sigit Hargono mendapatkan salinan akta jual beli tersebut.

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

Dalam kasus diatas PPAT Asmawel Amin, SH, mendaftar untuk pendaftaran peralihan hak kepada Sigit Hargono ke kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta jual beli.

Dalam kasus yang dianalisa oleh penulis ini seorang PPAT telah memenuhi syarat Materiil dan syarat Formil, maka seorang PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban

atas akta jual beli yang dibuatnya, atas dasar adanya pemalsuan surat persetujuan yang dibuat dibawah tangan sehingga dalam kasus ini Asmawel Amin, SH, PPAT Jakarta selatan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas pemalsuan surat persetujuan tersebut.

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Asmawel Amin, SH, PPAT Jakarta Selatan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya secara perdata dalam hal terdapat pihak yang merasa dirugikan akibat dari dinyatakan batal demi hukum akta jual beli tersebut, karena yang membuat kesalahan yaitu Ny.Gina Riri Hernawati, ia terbukti memalsukan tandatangan Ir. Iwan Najir, dan Ny. Gina Riri Hernawati membenarkan bahwa dalam persetujuan jual beli tanah rumah sengketa Ir. Iwan Najir tidak pernah menyetujui penjualan tersebut. Sehingga PPAT Asmawel Amin SH tidak dapat dituntut dan terlepas dari pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata menyatakan bahwa¹²⁶:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

¹²⁶Kitab undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), op. cit., pasal 1365

Sedangkan ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata berbunyi¹²⁷:

Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta, maka PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut, dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta jual beli tersebut, sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, termasuk keaslian surat persetujuan yang dibuat dibawah tangan sebagai dasar pembuatan akta jual beli, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT

¹²⁷*Ibid.*, pasal 1366.

dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintai keterangan sehubungan akta jual beli yang dibuatnya, disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai organisasi profesi dimana ia bernaung.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan apa yang diuraikan sebelumnya dalam Bab I sampai dengan Bab IV mengenai tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli, maka dapat disimpulkan sebagai berikut ;

1. Didalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT senantiasa berpegang kepada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut undang-undang maupun yang ditetapkan dalam peraturan tentang jabatan PPAT, disertai dengan tanggungjawab, teliti, hati-hati dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi

kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakanya.

2. Akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT Seperti yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa sebagai penguasa adat, maka surat jual beli tersebut hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan mengikat hanya bagi kedua belah pihak yang berkepentingan saja artinya, surat tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga karena kekuatan pembuktian tersebut tidak sekuat seperti halnya akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (tidak memiliki kekuatan mengikat keluar).

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan tersebut diatas, terdapat beberapa saran yang dapat disampaikan yaitu sebagai berikut :

1. Dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT diharapkan dapat memenuhi dan senantiasa berpegangan kepada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta

otentik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kepastian hukum terhadap akta otentik dapat benar-benar tercapai.

2. PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta, ada aspek pelayanan, maka diharapkan PPAT dapat memberikan pelayanan yang terbaik, bersikap profesional dan bermartabat dalam menjalankan kerja profesinya kepada masyarakat yang memerlukan jasa PPAT.
3. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Jual Beli yang menjalankan tugas jabatannya secara profesional, diharapkan terampil, hati-hati, teliti dan dalam hal diperlukan surat persetujuan isteri/suami maka PPAT diharapkan untuk mengkonfirmasi (menelpon) kepada suami/isteri dari penghadap serta berusaha untuk mencegah timbulnya masalah dikemudian hari yang dapat mengakibatkan Akta jual beli dinyatakan batal atau dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dengan mentaati peraturan-peraturan yang berlaku.

DATAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019.

_____. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, cet. 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996).

_____. *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen Agraria Ka.BPN No.4 Tahun 1999.

2. Buku

Adiwinata, Saleh. *Pengertian Hukum Adat Menurut undang-undang Pokok Agraria*. cet.2. Bandung: Mumni, 1980.

- Hadikusuma, H.Hilman. *Hukum Perekonomian Adat Indonesia* cet.1. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Tanah)*. cet.15. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet.9. Jakarta : Djambatan, 2002.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Dalam Hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)*. cet.1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Kamil, Faizal. *Azas-azas Hukum Acara Perdata*, cet.9. Jakarta: Intermasa, 1987.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. cet.1. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 1997.
- P.N.H. Simanjuntak. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. cet.2. Jakarta: Djambatan, 2005.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. cet X. Bandung: P.T. Grafindo Persada, 2003.
- R. Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet.XXI. Jakarta: Intermasa, 1987.
- Saleh, Wintjik. *Hak Anda Atas Tanah*. cet XXI. Jakarta: P.T. Intermasa, 1987.
- Soedjenro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. cet.1. Yogyakarta: Konisius, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. cet.2. Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 1983.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. cet. 4. Jakarta: Rajawali Pers, 1995.

Sutantio Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Praktek*. cet.IX. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. cet.1. Jakarta: P.T. Grafindo Persada, 2003.

3. Makalah

Masnah Sari. "Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-akta Dalam Kaitannya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan Oleh Undang-undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum." Makalah disampaikan dalam menghadapi perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002.

N.G. Yudara. "Notaris dan Permasalahannya." Makalah disampaikan dalam rangka konggres INI di Jakarta, Jakarta, Januari 2005.

Sarehwiyono. "Hak Dan Kewajiban PPAT Sebagai Pihak dalam Perkara Pidana Dan Perdata, Berkaitan Dengan Rahasia Jabatan Dan Sifat Aktanya." Makalah disampaikan dalam acara rapat kerja Notaris & PPAT Kota Depok, Depok, 7 September 2002.

4. Artikel

Setiawan. "Kekuatan Hukum Akta Notaris." *Media Notariat* No. 12-13, Tahun IV (Oktober 1989): 178-179.