

**PERTANGGUNGJAWABAN
SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA
DALAM PEMBUATAN AKTA
(Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong
Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)**

TESIS

**TITIK UTAMI
NPM. 0606008916**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
Januari 2009**

**PERTANGGUNGJAWABAN
SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA
DALAM PEMBUATAN AKTA
(Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong
Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)

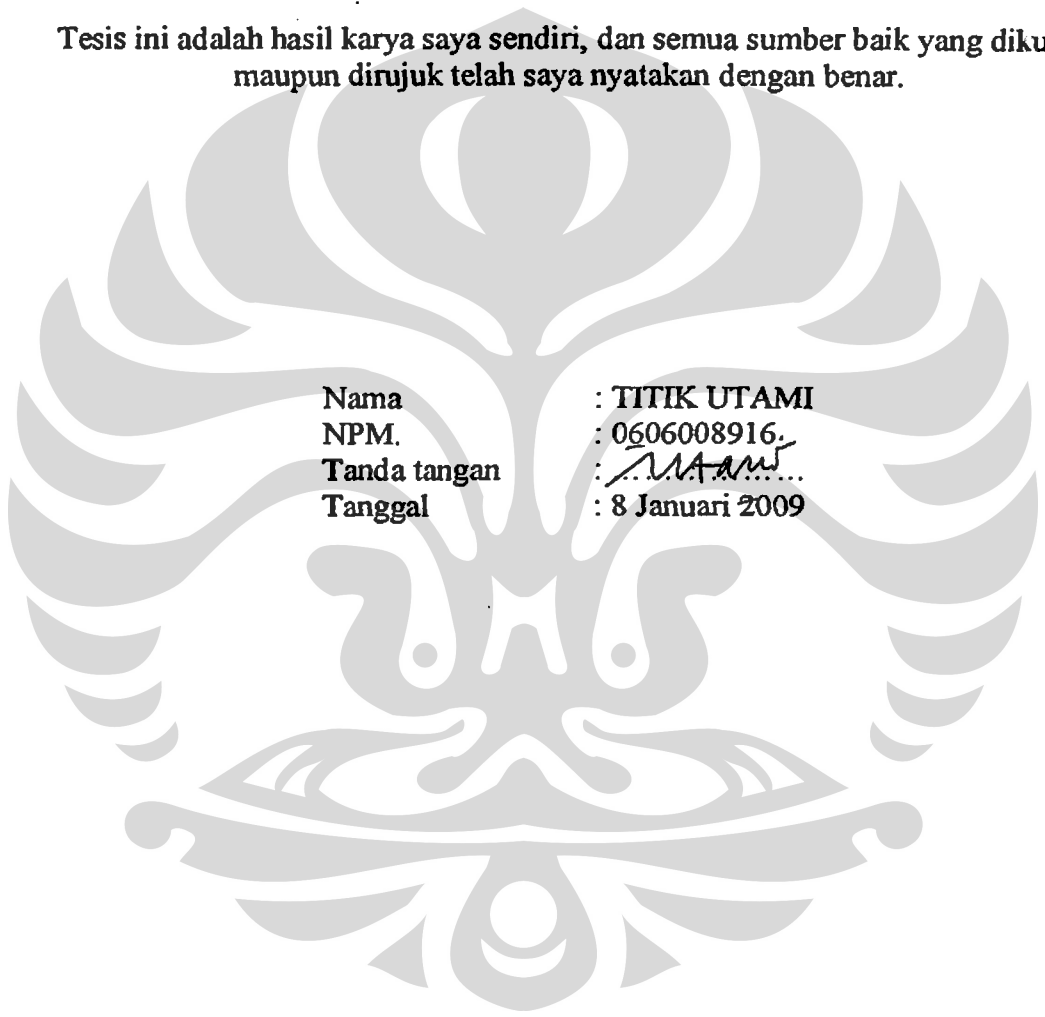
**TITIK UTAMI
NPM. 0606008916**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
Januari 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.



Nama : TITIK UTAMI
NPM. : 0606008916.
Tanda tangan : *Titik Utami*
Tanggal : 8 Januari 2009

PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Titik Utami
NPM : 0606008916
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Melaksanakan Jabatannya dalam Pembuatan Akta (Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. tanggal 1 April 2008)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa S. Selenggang, S.H., M.Kn.,

()

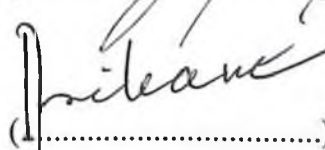
Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn.

()

Penguji : R. Ismala Dewi, S.H., M.H.

()

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.

()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 8 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas berkat, rahmat dan karunia- Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul :

“PERTANGGUNGJAWABAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA DALAM PEMBUATAN AKTA (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)” guna melengkapi memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tesis ini tidak akan terwujud, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ibu Chairunissa Said Selenggang, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing tesis ini, yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dengan penuh kesabaran, masukan-masukan yang berharga dan saran-saran yang penting kepada penulis dalam pembuatan tesis ini;
2. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing tesis ini, yang telah memberikan pengarahan, masukan dan saran-saran yang penting kepada penulis dalam pembuatan tesis ini;
3. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Dosen Penguji tesis ini, yang telah memberikan pengarahan, masukan dan saran-saran yang penting kepada penulis dalam pembuatan tesis ini;
4. Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji tesis ini, yang telah memberikan pengarahan, masukan dan saran-saran yang penting kepada penulis dalam pembuatan tesis ini;

18. Bapak Andi Astara, S.H., selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor;
19. Bapak Ir. Subowo Meru, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor;
20. Bapak Drs. Dwiyanto, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bogor;
21. Bapak Arya Syahrir Rifasy, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kotamadia Bogor;
22. Ibu Milasari Rukayah, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bogor;
23. Mas-ku yang tersayang dan tercinta “My Heart” yang selalu memberikan dukungan, semangat serta masukan kepada penulis selama penulis mengikuti perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia sampai selesainya penulisan tesis ini.
24. Anakku tercinta Mauliddita Salsabila Azzahra, mbak dan mas-masku tercinta & ipar, keponakan-keponakan, serta seluruh keluarga besar penulis;
25. Sahabatku P. Citra Adi, S.H., CN., M.H., dan Baitul Amru, S.H. yang telah banyak membantu dan memberikan semangat kepada penulis selama penulis mengikuti perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan menyelesaikan penulisan tesis ini;
26. Teman-teman dekat, senasib dan seperjuangan penulis yang sama-sama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan Angkatan 2006, yaitu Susie Evidia, Yuli Muhasti, Nuri, Dian Pertiwi, dan lain-lain yang tidak dapat penulis cantumkan namanya satu persatu, yang selalu memperjuangkan keberadaan, kebersamaan serta keakraban kita, semoga kebersamaan dan keakraban kita tidak akan pernah lepas hingga akhir;
27. Dan lain-lain, yang mohon maaf apabila penulis lupa mencantumkan namanya di sini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini masih dari sempurna, karena keterbatasan penulis tentang pengetahuan dan pengalamannya, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca akan membantu dalam penyempurnaan penulisan tesis ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, sekali lagi penulis menyampaikan banyak terima kasih dengan tulus dan ikhlas kepada semua pihak

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TITIK UTAMI
NPM. : 0606008916
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) :

Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 8 Januari 2009

Yang menyatakan,



(TITIK UTAMI)

ABSTRAK

Nama : Titik Utami
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)

Gugatan Perdata terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah mendaftarkan Akta Jual Beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan PPAT padahal jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh para pihak belum ada pembayaran, dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, Hukum Admisntrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Kata kunci : tanggung jawab.

ABSTRACT

Name : Titik Utami
Program Study: Magister Kenotariatan
Title : Responsibility a Functionary of Land Maker of the Act (Analysis for Decision Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Date 1 April 2008)

Suing of Civil to Functionary of Act of land Maker (PPAT) which have registered Sale act Buy between seller and buyer made before PPAT though sales of property to the land ground conducted by the parties of there is no payment, and the Sale act Buy made before the PPAT expressed by cancelation for the shake of law and don't have legal force remain to pursuant to District Court Decision. A Functionary of Maker of Act of land in executing its occupation in making of act given on to by four of responsibility that is responsibility from facet of Profession Ethics, Punish Admisntrasi, Civil Law And Criminal Law.

Password : responsibility.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR		i
ABSTRAK		v
DAFTAR ISI		vi
BAB I	PENDAHULUAN	
A.	Latar Belakang Masalah	1
B.	Pokok Permasalahan	9
C.	Metode Penulisan	9
D.	Sistematika Penulisan	11
BAB II	PEMBAHASAN	
A.	Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	
1.	Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
2.	Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	25
3.	Kewajiban Pelaksanaan Jabatan PPAT	27
4.	Akta-Akta PPAT	35
B.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	
1.	Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata	41

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat	49
3. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional	53
4. Proses Jual Beli Tanah	61
C. Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta	
1. Bentuk Kesalahan Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta	67
2. Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Kesalahan Dalam Pelaksanaan Jabatannya	75
3. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008	83
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	104
B. Saran	105
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN	

BAB I

P E N D A H U L U A N

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berlandaskan dan berintikan kepada kebenaran dan keadilan. ¹ Fungsi hukum sangat penting di dalam kehidupan masyarakat yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum, maka diperlukan alat bukti tertulis yang sifatnya otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Alat bukti tertulis berupa akta otentik sebagai alat bukti paling akurat dan tinggi nilainya dalam pembuktian mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan social dan lain sebagainya. ²

Adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan bukti tertulis yang dituangkan dalam akta otentik merupakan bukti otentik yang memuat kebenaran formil tentang adanya suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh seseorang. Perbuatan hukum tertentu yang dituangkan dalam akta otentik tersebut menentukan secara jelas hak dan kewajiban yang melakukan perbuatan hukum, menjamin kepastian hukum dan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut. Selain itu, sejalan dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat yang menuntut akan kepastian hukum, kebutuhan pembuktian tertulis berupa akta otentik di zaman modernisasi ini semakin meningkat, sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya persengketaan diantara para pihak yang dapat mengakibatkan timbulnya ketidak kepastian hukum di dalam masyarakat. Sengketa dapat timbul

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

² Suyitno LS, "Pejabat Pembuat Akta Tanah," (Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course, Surabaya, 30-31 Agustus-1 September 2007), hal.1.

dikarenakan adanya ketidaksesuaian kepentingan para pihak sehingga dengan adanya akta otentik diharapkan dapat sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan suatu sengketa.

Agar tercipta suatu kepastian hukum mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan dan untuk pelaksanaan administrasi pertanahan tentang pencatatan perubahan data yuridis di Kantor Pertanahan, maka berdasarkan ketentuan Bab V tentang Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah, Pasal 36 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah³ bahwa untuk pencatatan perubahan data yuridis di Kantor Pertanahan yaitu mengenai data pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau akta PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam peraturan tersebut, PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.⁴ Fungsi PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang

³ Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Peralihan hak atas 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴ PPNo. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data atas tanah lebih ditegaskan lagi di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengertian PPAT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 1 angka 5, yaitu sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Pengertian PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 24, yaitu “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”⁶ Sedangkan yang dimaksud dengan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pasal 1 angka 1, yaitu sebagai berikut :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”⁷

Berdasarkan pada ketiga ketentuan tersebut di atas, maka nyatalah bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1998, TLN No. 3632.

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

⁷ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.⁸

Akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah sebagaimana yang dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Ketentuan Pasal 1868 tersebut menyatakan “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.”⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, maka suatu akta merupakan akta otentik ada 3 (tiga) faktor yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Bentuk akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang atau dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*wet*).
2. Akta tersebut harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
3. Akta tersebut dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) pejabat umum dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik tersebut.

Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah mengatur mengenai tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan

⁸ *Ibid.*

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cet. 20, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990), hal. 397.

perbuatan hukum itu.¹⁰ Untuk melaksanakan tugas pokok PPAT tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seorang PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹

Dengan adanya kewenangan PPAT yang demikian tersebut, yang bertujuan supaya terjaminnya kepastian hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan, maka seorang PPAT haruslah seorang yang berkepribadian baik, teliti, cermat, mandiri, jujur serta tidak memihak. Selain itu juga, seorang PPAT haruslah dapat menjaga sikap, tingkah laku, taat pada kode etik profesi, kehormatan, martabat dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya selaku PPAT. Namun di dalam praktek pelaksanaannya, masih sering terjadi PPAT menyalahgunakan jabatannya sebagai Pejabat Umum untuk mendapatkan keuntungan pribadinya, sehingga menimbulkan persengketaan dan permasalahan yang membawa dampak terjadinya ketidakpastian hukum di bidang pertanahan. Salah satu faktor penyebab terjadinya persengketaan atau permasalahan di bidang pertanahan tersebut, karena disebabkan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT tersebut menjadi akta yang tidak otentik dan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh atau cacat hukum.

Akibat dari akta yang tidak sempurna tersebut, menyebabkan PPAT yang membuat akta tersebut dimintakan pertanggungjawabannya dengan digugat di pengadilan oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum dan hal tersebut

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

mengakibatkan akta otentik tersebut menjadi batal demi hukum. Seperti yang diberitakan di media massa, ada seorang PPAT yang ditahan di kepolisian dikarenakan PPAT tersebut dianggap menghalang-halangi proses pemeriksaan suatu kasus yang berkaitan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT tersebut, selain itu juga PPAT tersebut dilaporkan telah melakukan pengingkaran sebuah perjanjian berkenaan dengan tugasnya sebagai PPAT untuk dimintakan pertanggungjawabannya dan pihak kepolisian masih mempersiapkan berkas perkaranya untuk dilimpahkan ke kejaksaan.¹²

Mengenai PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam pembuatan akta telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai diberlakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sejak tanggal 16 Mei 2006.¹³ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut merupakan peraturan pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, yang sebelumnya berlaku sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut, telah mengatur hal-hal baru yang sebelumnya tidak diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999. Hal-hal baru yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut, diantaranya ketentuan yang mengatur bahwa di dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata sesuai atau menurut

¹² Berdasarkan Majalah Renvoi No. 8/44 Tahun 04/2007, diberitakan bahwa ada seorang notaris/PPAT berinisial Rr. WNAE bertugas sebagai Notaris/PPAT di Jakarta Selatan ditahan di POLRES Jakarta Pusat karena dilaporkan telah melakukan pengingkaran sebuah perjanjian berkenaan dengan tugasnya sebagai PPAT.

¹³ Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 :
PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

keterangan para pihak kecuali didukung oleh data formil yaitu yang diatur dalam Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 yang mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 tersebut, maka tanggung jawab yang dibebankan kepada PPAT semakin besar karena PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, tetapi di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut tidak menjelaskan secara terperinci tentang apa yang dimaksud dengan data formil seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 54 ayat (2), dan ketentuan Pasal 55 juga tidak menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Seperti yang dikemukakan oleh Pieter Latumenten, seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di bawah ini :

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur secara rinci dan memuat kaedah-kaedah baru diantaranya organisasi profesi PPAT wajib menyusun Kode Etik Profesi yang nantinya disahkan oleh Kepala BPN sebagai acuan bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya, tetapi di dalam peraturan tersebut tercantum pasal-pasal krusial yang perlu dicermati serta menjadi perhatian serius bagi setiap PPAT karena hal ini menyangkut hal yang sangat esensial bagi PPAT. Pasal-pasal yang krusial di dalam peraturan tersebut, diantaranya Pasal 55 dan Pasal 54 ayat (2). Kedua pasal ini jelas menjadi krusial dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa setiap akta otentik dalam bentuk akta party memuat, keterangan para pihak bukan keterangan pejabat umum. Kebenaran atas yang dimuat dalam isi akta hanya mengikat bagi para pihak, para ahli warisnya atau penerima haknya dan menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri bukan pejabat umum, kecuali jika perjanjian ini mengandung causa yang tidak halal (bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum atau kesusilaan). Selain itu juga apa yang dimaksud dengan data formil juga menjadi tidak jelas. Contohnya, jika dalam klausula akta jual beli tidak dicantumkan bahwa obyek bidang tanah yang disebut dalam akta jual beli tidak dalam keadaan sengketa, tidak diletakkan sita jaminan dan tidak dalam suatu perkara baik pidana maupun perdata, data formil apa yang diperlukan, apakah surat yang dari kepolisian, kejaksaan atau pengadilan, atau apakah hanya cukup dari pernyataan yang bersangkutan yang dikuatkan oleh lurah dan camat. Jika KTP penjualnya palsu sedangkan semua prosedur pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan

ketentuan Peraturan Jabatan PPAT, apakah PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pribadinya sesuai dengan ketentuan Pasal 55 tersebut.¹⁴

Apabila ketentuan Pasal 54 ayat (2) dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut dihubungkan dengan pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT dalam pembuatan akta, maka akan timbul pertanyaan, apakah merupakan suatu hal yang patut dan adil, secara hukum PPAT merupakan media untuk menciptakan suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan sebagai bukti otentik bagi perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dan sebagai media PPAT menerima jasa honorarium bukan harga transaksinya dan akta PPAT yang merupakan akta party (akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu) sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) harus dilimpahkan pertanggungjawaban hukumnya kepada PPAT.

Dalam pelaksanaan jabatannya selaku PPAT, seorang PPAT harus senantiasa berpegang teguh pada etika profesi, selalu mengingat semua sumpah profesi jabatannya, mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, harus mengetahui batas kewenangannya dan dapat memilih apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan serta dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta. Dengan demikian, dalam melaksanakan tugas dan jabatannya selaku PPAT, maka seorang PPAT akan dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Kasus yang penulis akan analisis dalam tesis ini adalah mengenai Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. tanggal 1 April 2008 yaitu Gugatan Perdata terhadap PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. sebagai Tergugat II, yang telah mendaftarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2003 tanggal 1 September 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 12/2003 tanggal 1 September 2003 antara Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual dan Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli yang dibuat dihadapan Siti

¹⁴ Pieter Latumenten. "Peraturan Kepala BPN No.1/2006: Malapetaka Bagi PPAT," *Otentik*. (Maret 2007): 10-11.

Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT di Depok, padahal jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh para pihak belum ada pembayaran, dan Akta Jual Beli Nomor 11/2003 tanggal 1 September 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 12/2003 tanggal 1 September 2003 yang dibuat dihadapan Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. tanggal 1 April 2008.

Dari apa yang diuraikan tersebut, penulis menganggap penting untuk melakukan penelitian mengenai pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara pribadi atas pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta, dalam suatu penulisan yang berjudul, **PERTANGGUNGJAWABAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA DALAM PEMBUATAN AKTA (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008)**

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat disusun pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan kesalahan dalam melaksanakan jabatannya ?
2. Apakah Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. tanggal 1 April 2008 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

C. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian diperlukan guna mengumpulkan sejumlah bahan yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam rumusan masalah. Bahan yang dikumpulkan haruslah cukup dalam arti tidak berlebihan sehingga sebagian diantaranya justru tidak terpakai atau kekurangan sehingga permasalahan tidak dapat dijawab dengan baik. Untuk keperluan itulah maka metodologi penelitian

yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif. Adapun tujuan dari penggunaan metode ini adalah dimaksudkan untuk memperoleh teori dan konsep yang berkaitan dengan masalah ini. Data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan (*library research*) adalah data sekunder dan data primer. Data sekunder tersebut diperoleh dari berbagai kepustakaan yang berupa sumber hukum primer, sumber hukum sekunder dan sumber hukum tersier. Sedangkan data primer diperoleh secara langsung dari masyarakat

Pada penelitian ini alat pengumpul datanya adalah studi dokumen atau studi pustaka yang dipergunakan untuk mencari data sekunder dimana sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari sumber hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁵ seperti berbagai peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, sumber hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya¹⁶ yang berupa buku, artikel ilmiah, artikel majalah dan surat kabar, makalah berbagai pertemuan ilmiah, laporan penelitian, skripsi, tesis dan disertasi, serta sumber hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder¹⁷ seperti kamus untuk mencari istilah-istilah hukum sebagai penunjang dalam mendapatkan data mengenai permasalahan yang diteliti.

Untuk menunjang data yang diperoleh melalui studi dokumen, maka penulis menggunakan data primer dengan melakukan wawancara dengan pihak atau instansi yang berkaitan dengan pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan jabatannya, antara lain PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dan Hakim. Berdasarkan keseluruhan data yang diperoleh (data sekunder

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 13.

¹⁶ Sri Mamudji et al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 31.

¹⁷ *Ibid.*

dan data primer) kemudian diolah secara kualitatif, sehingga hasil penelitian berbentuk evaluatif analitis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk menggambarkan secara ringkas mengenai pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta, maka isi dari tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan serta sistematika penulisan.

Bab II : PEMBAHASAN

Bab ini terdiri atas 3 (tiga) sub bab, yaitu:

Sub bab pertama : tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sub bab kedua : pembahasan dalam sub bab ini, penulis membahas jual beli menurut Hukum Perdata, Hukum Adat, Hukum Tanah Nasional dan proses jual beli tanah.

Sub bab ketiga : dalam sub bab ini, penulis membahas mengenai kesalahan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta, pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta, dan Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008.

Bab III : PENUTUP

Di dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan-kesimpulan dari hal-hal yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya dan saran-saran yang mungkin dapat digunakan untuk memberikan masukan terhadap pembaharuan hukum di Indonesia tentang peraturan-peraturan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB II PEMBAHASAN

A. TINJUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

1. Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Latar belakang sejarah hukum pertanahan di Indonesia dimulai dengan diberlakukannya Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang juga disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disingkat dengan UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹⁸ Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam ketentuan Pasal 19 menyatakan bahwa :

- (1) Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat).
- (2) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁹

Peraturan mengenai pendaftaran tanah tersebut di atas, kemudian dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, oleh karenanya diperlukan penyempurnaan dan kemudian diberlakukanlah Peraturan Pemerintah

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1960, TLN No. 2171.

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah dimaksud atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, seperti kegiatan yang pemanfaatannya bersifat Nasional atau melebihi daerah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran untuk dasar teknik, pemetaan fotogrametri. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.²⁰ Pengertian dari kegiatan-kegiatan tertentu tersebut di atas, adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

Pengertian tentang PPAT telah disebutkan secara tegas dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan tersebut menyebutkan, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."²¹ Selanjutnya yang dimaksud dengan PPAT juga disebutkan secara tegas dalam ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu."²²

²⁰ PP No. 24 Tahun 1997, *op. cit.*

²¹ UU No. 4 Tahun 1996, *loc. cit.*

²² PP No. 24 Tahun 1997, *loc. cit.*

Secara khusus keberadaan PPAT telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut menyebutkan, bahwa “Pejabat Pembuatan Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”²³

Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan tersebut yang mengatur secara tegas tentang apa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dapat disimpulkan pengertian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum ialah seorang yang diangkat oleh pemerintah dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu yaitu dalam bentuk pembuatan akta-akta tertentu atas permintaan orang-orang atau badan-badan hukum yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan atau pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah juga disebutkan dalam penjelasan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Di samping itu, istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut juga dijumpai dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1008/KMK/04/1985 tanggal 28 Desember 1985 Tentang Tata Cara Penyampaian Laporan dan Pemberian Keterangan dari Pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung atau ada hubungannya dengan objek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Undang-Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun ada pergeseran pada kata Pejabat Pembuat Akta

²³ PP No. 37 Tahun 1998, *loc. cit.*

Tanah bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perubahan kata dari Pejabat menjadi Pejabat, mengandung arti bahwa pejabat cenderung menunjukan kepada orang yang menjabat jabatan yang bersangkutan. Penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kedua Undang-undang tersebut pada hakekatnya memiliki makna tentang pengukuhan keberadaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Istilah Pejabat tersebut dikukuhkan kembali di dalam Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur tugas PPAT dalam bidang jenis dan bentuk akta tanah.²⁴ Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, maka N.G. Yudara, S.H., memberikan pengertian tentang Pejabat Umum sebagai berikut :²⁵

“Organ Negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oeh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Dalam sistem hukum di Indonesia dan dalam tatanan hukum, termasuk di dalamnya peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pejabat Umum dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Kedudukan dan keberadaan Pejabat Umum, tidak dan bukan untuk kepentingan pribadi yang menjalankan jabatan itu, dan juga bukan untuk kepentingan ataupun alat kekuasaan suatu instansi, akan tetapi semata-mata karena masyarakat umum, untuk memperoleh jaminan kepastian hukum berupa alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata;
- b. Undang-undang selain bersifat mengatur dan memaksa, juga mengikat semua pihak, oleh karena undang-undang juga merupakan kesepakatan dan permufakatan seluruh masyarakat yang menjelma menjadi konsensus nasional. Oleh karena itu

²⁴ J. Kartini Soedendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hal. 82.

²⁵ N.G. Yudara, “Pokok-Pokok Kajian Bahasan Diseputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Otentik,” (Makalah disampaikan pada Seminar dan Rakernas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8 Juni 2001).

setiap pembuat undang-undang harus mencerminkan dan sebagai perwujudan dari kehendak dan aspirasi serta harus didasarkan pada kesadaran hukum yang dimiliki serta tumbuh berkembang dalam masyarakat;

- c. Peringkat dan porsi tingkatan perundang-undangan harus mengikuti dan mengindahkan sistem dan sistematika sesuai atau sejalan dengan pakem, artinya peraturan yang menurut sistem hukum, harus dengan bentuk undang-undang, janganlah diganti dengan peraturan yang lebih rendah dari undang-undang. Demikian pula apa yang menjadi porsi dari undang-undang organik misalnya, tidak lantas dititipkan atau diselipkan dan dipaksakan untuk dimuat pada undang-undang lain yang bukan bagiannya.²⁶

Keberadaan Pejabat Umum sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan yang bersifat publik dalam prakteknya ada kesamaan kewenangan dengan pejabat pemerintah yang juga mempunyai kewenangan publik, termasuk perbuatan Tata Usaha Negara. Akta-akta yang dibuat Pejabat Umum seringkali diterjemahkan sebagai keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dapat diajukan gugatan apabila dianggap merugikan pihak yang terkait dengan keputusannya. Gugatan tersebut dilakukan pada Peradilan Tata Usaha Negara. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara tercantum dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”²⁷

²⁶ Wawan Setiawan, “Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT Dibandingkan Dengan Kedudukan Pejabat TNI Menurut Sistem Hukum Indonesia,” (Makalah disampaikan pada Seminar yang diselenggarakan Fakultas Hukum UNAIR dan INI, Surabaya, 1 Juni 1996).

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No. 5 Tahun 1986, LN No. 77 Tahun 1986, TLN No. 3344.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 peraturan tersebut di atas, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah keputusan yang di dalamnya terdapat ciri-ciri khusus dan karakteristik tersendiri. Ciri-ciri tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis;
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Bersifat konkret, individual, final;
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.²⁸

Suatu Keputusan baru dapat menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara apabila unsur-unsur tersebut di atas sudah terpenuhi sedemikian rupa secara kumulatif. Mengenai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, ketentuan Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut memberikan pengertian tentang yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu “Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²⁹ Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang tersebut, telah disebutkan secara tegas, bahwa “yang dimaksud dengan “urusan pemerintahan” ialah kegiatan yang bersifat eksekutif.”³⁰

Dalam hubungannya dengan PPAT, dalam praktek pengadilan belum terdapat yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang apakah kedudukan dan fungsi PPAT dalam hal tersebut harus dianggap sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, dan apakah produk hukum yang diterbitkan PPAT merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Dilihat dari fungsi dan peranan PPAT sebagaimana yang disebutkan dalam

²⁸ Paulus Effendi Lotulung, “Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961,” (Makalah disampaikan pada Seminar yang diselenggarakan Fakultas Hukum UNAIR dan INI, Surabaya, 1 Juni 1996).

²⁹ UU No. 5 Tahun 1986, *op. cit.*

³⁰ *Ibid.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka kewenangan PPAT adalah untuk membuat dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah, yang kemudian setelah dibuatkan aktanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan mekanisme tersebut, dapat dilihat rangkaian perbuatan atau tindakan hukum berupa pendaftaran tanah yang berasal dari akta PPAT tersebut harus didahului oleh pembuatan akta PPAT. Dengan fungsi yang demikian, menurut Paulus Effendi Lotulung, pada saat itu PPAT dapat dikategorikan sebagai Pajabat Tata Usaha Negara yang menjalankan kegiatan urusan pemerintahan, yaitu berupa rangkaian proses pendaftaran tanah. Masalah proses pendaftaran tanah memang merupakan kegiatan urusan pemerintahan, namun hal tersebut tidaklah secara otomatis bahwa dalam urusan pemerintahan yang demikian itu PPAT dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.³¹

Prof. Boedi Harsono berpendapat, bahwa PPAT bertugas melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu dari orang atau badan hukum, dan dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut maka PPAT wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan untuk membuat akta tertentu. Keputusan menolak atau mengabulkan yang dilakukan oleh PPAT tersebut yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara bukan akta yang dibuat oleh PPAT, seperti yang dikemukakan oleh Prof. Budi Harsono, yaitu :

“Keputusan menolak atau mengabulkan yang dilakukan oleh PPAT tersebut yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara, dikarenakan Keputusan itu konkret, karena mengenai permohonan tertentu atau mengenai tanah tertentu. Individual, karena mengenai permohonan orang atau badan hukum tertentu. Final, karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut, jelas mempunyai akibat hukum bagi orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan atau pihak ketiga yang dirugikan. Keputusan tersebut itu tidak pernah tertulis, biarpun dalam hal permohonannya dikabulkan diikuti dengan pembuatan akta yang dimohon. Biarpun tidak tertulis

³¹ Lotulung, *op. cit.*

dipenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena menolak atau mengabulkan itu merupakan kewajiban. Dalam hal syarat-syaratnya dipenuhi, PPAT wajib mengabulkan permohonan yang diajukan kepadanya. Dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi, maka ia wajib menolak membuat akta yang dimohon. Maka keputusan PPAT untuk menolak atau mengabulkan permohonan pembuatan akta itulah yang merupakan keputusan pejabat Tata Usaha Negara (TUN).”³²

Dengan demikian, suatu akta jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bersifat bersegi dua dan *kontraktual* (perikatan) antara dua pihak dalam hukum perdata. Akta jual beli tersebut, tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang bersifat sepihak (bersegi satu) dalam hukum publik, sehingga objek yang digugat bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), oleh karena itu meskipun PPAT berfungsi sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tetapi dalam hal tersebut PPAT yang bersangkutan tidak dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Argumentasi tersebut lebih lanjut dapat dilihat dari pengertian akta sebagaimana yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa pembuatan akta mempunyai dua arti, yaitu :

- a. Dalam arti terluas yaitu perbuatan-perbuatan hukum;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yaitu tulisan ditujukan kepada pembuktian sesuatu, dapat dibedakan antara surat otentik dan surat di bawah tangan (*onderhands*), surat lain yang biasa dan sebagainya.³³

Berdasarkan pada pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akta PPAT mengandung pengertian sebagai tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yang sifatnya sebagai akta otentik. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, meskipun bentuknya tulisan tetapi bukan merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha

³² Majalah Renvoi No. 8/44 Tahun 04/2007, *loc. cit.*

³³ Philipus M. Hadjon, “Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara,” (Makalah disampaikan pada Seminar yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UNAIR dan INI, Surabaya, 1 Juni 1996).

Negara (TUN). Hal ini dikarenakan, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang berisikan keterangan atau pernyataan dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum dihadapan PPAT, artinya yang diterangkan atau dinyatakan oleh orang atau badan hukum tersebut kepada PPAT dalam menjalankan jabatannya, dan untuk keperluan tersebut orang atau badan hukum tersebut sengaja datang dihadapan PPAT, dan memberikan keterangan atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan PPAT, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikonstatir oleh PPAT dalam suatu akta otentik.

Berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT dikelompokkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. PPAT yang merupakan Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, yaitu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT kelompok ini disebut golongan A yaitu, Pejabat Notaris atau PPAT yang merangkap sebagai Notaris.
2. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.³⁴ PPAT kelompok ini disebut golongan B yaitu, Pejabat Kantor Pertanahan yang sudah lulus ujian PPAT.
3. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.³⁵ PPAT kelompok ini disebut golongan C yaitu, Camat dan Kepala Desa atau Lurah.

Diantara ketiga kelompok PPAT tersebut terdapat perbedaan yang jelas diantara ketiganya, perbedaan tersebut yaitu :

³⁴ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

³⁵ *Ibid.*

1. Pemberhentian :

- a. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena meninggal dunia atau telah mencapai usia 65 tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Menteri.
- b. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan yang menjadi dasar pengangkatannya yaitu bagi PPAT Sementara tidak lagi menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa, sedangkan bagi PPAT Khusus tidak lagi menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan.

2. Daerah kerja :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi daar penunjukannya.

3. Pengangkatan sumpah :

- a. PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah.

Secara teori PPAT memiliki peranan yang sangat signifikan dalam membantu terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah. Peranan PPAT melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan

Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”³⁶

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (2) peraturan tersebut, untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT. Pengertian dibantu dalam hal ini, bukan berarti bahwa PPAT adalah bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan dihadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta.³⁷ Berdasarkan pada uraian tersebut, jelas sekali bahwa PPAT merupakan pihak yang memiliki peranan yang cukup membantu Kantor Pertanahan umumnya dan membantu tugas Badan Pertanahan Nasional khususnya.

Di dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah disebutkan bahwa tugas pokok PPAT, adalah :

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 484-485.

“Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”³⁸

Selain itu, tugas pokok PPAT juga diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang menyebutkan :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”³⁹

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewenangan sebagai berikut :

1. Membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, yaitu : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sedangkan PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

³⁸ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

³⁹ Peraturan Ka.BPN No. 1 Tahun 2006, *op. cit.*

2. Membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah menyatakan tentang pengertian PPAT. Ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut menyebutkan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”⁴⁰

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, secara garis besar dapat disimpulkan bahwa tugas dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan seperti kita ketahui secara umum, bahwa kegiatan pendaftaran tanah pada pokoknya merupakan tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memang secara khusus dibentuk untuk itu. Selain itu PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanah yang merupakan akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.⁴¹ Sedangkan daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadia. Daerah kerja PPAT tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Dengan demikian, pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yaitu satu wilayah kabupaten atau kotamadia.

Dengan demikian berpedoman pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka fungsi PPAT, yaitu :

1. Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

2. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Syarat-syarat untuk diangkat menjadi PPAT telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 11 ayat (2), Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, persyaratan yang harus dipenuhi untuk diangkat menjadi PPAT sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh tahun).
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

8. Mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pemberhentian PPAT menjabat sebagai PPAT telah diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, pemberhentian tersebut dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Meninggal dunia.
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun.
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/ kotamadia yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT.
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 28 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, diberhentikan sebagai PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT;
2. Diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 28 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan, bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena hal-hal sebagai berikut :

1. Permintaan sendiri.
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah, dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.

3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
4. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau anggota TNI/ POLRI.

Selanjutnya ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan, bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan karena hal-hal sebagai berikut :

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
2. Dijatuhi hukuman kurungan/ penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Melanggar kode etik profesi.

3. Kewajiban Pelaksanaan Jabatan PPAT

Sebelum melaksanakan kewajiban sebagai PPAT, maka ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT. Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi sebelum menjalankan kewajiban sebagai PPAT telah diatur di dalam ketentuan Pasal 15 (1) dan Pasal 16 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 15 dan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yaitu :

1. Mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT.
2. Mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, PPAT wajib melapor

kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.

Kewajiban-kewajiban pelaksanaan jabatan PPAT meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia (diatur dalam Pasal 45 huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
2. Mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi oleh rohaniawan dengan disaksikan oleh para saksi (diatur dalam Pasal 45 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
3. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT, maka PPAT tersebut wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangannya, contoh paraf dan stempel jabatan pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/ Walikota Daerah Tingkat II setempat, Ketua Pengadilan Negeri setempat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan (diatur dalam Pasal 19 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 huruf h Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
4. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan (diatur dalam Pasal 19 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 huruf i Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
5. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT (diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

6. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan (diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 huruf j Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
7. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat (diatur dalam Pasal 45 huruf f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
8. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah (diatur dalam Pasal 45 huruf f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
9. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (diatur dalam Pasal 45 huruf f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
10. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diberhentikan dengan hormat atau diberhentikan dengan tidak hormat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 - b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat.(diatur dalam Pasal 45 huruf f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
11. Berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari

Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk (diatur dalam Pasal 46 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

12. PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya (diatur dalam Pasal 46 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
13. Membuat akta PPAT dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya (diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 51 dan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
14. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan (diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
15. Semua akta PPAT diberi suatu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim (diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
16. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu :
 - a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
 - b. 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

Tanggungjawab, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

(diatur dalam Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

17. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan (diatur dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
18. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati (diatur dalam Pasal 52 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
19. Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
20. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
 - a. identitas dan kapasitas penghadap;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(diatur dalam Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

21. PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT itu sendiri, suami/ istrinya, 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 lain (diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
22. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya (diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
23. Dalam pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil” (diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
24. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil (diatur dalam Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
25. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa

membebankan Hak Tanggungan atas sebagian bidang tanah yang terdaftar atau tanah *hak milik adat*, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan (diatur dalam Pasal 54 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

26. Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta tersebut, dicantumkan daftar akta yang di dalamnya memuat nomor akta, tanggal pembuatan dan jenis akta (diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
27. PPAT harus membuat 1 (satu) buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya, yang disebut dengan Buku Harian yang harus diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 56 dan Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
28. PPAT wajib mengirimkan atau menyampaikan akta PPAT dan warkah/ dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya atau untuk keperluan pencatatan perubahan data Pendaftaran Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadia setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

29. PPAT wajib mengirim atau menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT, dan dikirimkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadia setempat dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (diatur dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
30. PPAT wajib membuat protokol PPAT yang terdiri dari :
 - a. Buku Repertorium atau Buku Induk Akta PPAT.
 - b. Buku Daftar Akta Kecamatan yang meliputi daerah Kerja PPAT tersebut.
 - c. Buku Penggunaan blangko akta PPAT.
 - d. Buku Ijin Pemindahan Hak.
 - e. Buku ekspedisi Surat Keluar dan Surat Masuk.
 - f. Buku klapper akta PPAT.
31. PPAT yang berhenti menjabat karena pindah daerah kerja wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya (diatur dalam Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
32. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut (diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
33. PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti (diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
34. Untuk cuti PPAT harus mendapat persetujuan/ ijin yaitu :
 - a. Untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 (tiga) bulan harus dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadia setempat.

- b. Untuk cuti yang lamanya 3 (tiga) bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 (enam) bulan harus dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- c. Untuk cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih harus dengan persetujuan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(diatur dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

35. PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadia setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya (diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

4. Akta-akta PPAT

Akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah sebagaimana yang dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yaitu sebagai berikut :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.”⁴²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, maka suatu akta merupakan akta otentik ada 3 (tiga) faktor yang harus dipenuhi, yaitu :

⁴² Subekti, *loc. cit.*

1. Bentuk akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang atau dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*wet*).
2. Akta tersebut harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
3. Akta tersebut dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) pejabat umum dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik tersebut.

Pembuatan akta otentik dibagi dalam 2 (dua) hal, yaitu sebagai berikut :

- a. Pertama : yang dilakukan karena diperlukan oleh pihak yang berkepentingan.
- b. Kedua : karena perintah undang-undang (*algemene verordering*), dimana hal tersebut harus dituangkan dalam akta otentik.

Akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian luar atau lahiriah, ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar sesuatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilaksanakan oleh notaris akan diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil, ialah kepastian bahwa apa yang disebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta adalah mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.⁴³

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dihubungkan dengan teori kekuatan pembuatan akta otentik, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa Akta

⁴³ Wawan Tunggal Alam, *Memahami Profesi Hukum*, Cet. 1, (Jakarta: Milenia Populer, 2004), hal. 93.

PPAT merupakan akta otentik karena akta tersebut dibuat dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum yaitu PPAT, akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang termasuk di dalam tata urutan perundangan-undangan, dan akta tersebut dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut yaitu PPAT yang diberikan diangkat dan diberikan kewenangan oleh Pemerintah dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta tanah mengenai semua perbuatan hukum atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, di daerah kerjanya yaitu satu wilayah kabupaten atau kotamadia, dan akta PPAT yang merupakan akta otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuatan lahiriah, formil dan materii. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) dilakukan dengan akta PPAT.

Dengan demikian, jenis-jenis akta hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT atau disebut dengan akta PPAT berdasarkan Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut, terdiri dari :

- a. akta jual beli,
- b. akta tukar menukar,
- c. akta hibah,
- d. akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e. akta pembagian hak bersama,
- f. akta pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik,

- g. akta pemberian Hak Tanggungan,
- h. akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT tersebut, lahirlah akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak bahwa para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain dibuat dihadapan Pejabat Umum, untuk dapat memperoleh otensitasnya, maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan Pejabat Umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) tersebut menyatakan "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya."⁴⁴ Dengan melihat uraian tersebut, maka jelaslah bahwa pembentuk undang-undang menetapkan pentingnya peranan PPAT dalam membantu Badan Pertanahan Nasional, melalui Kantor Pertanahan setempat dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Fungsi akta PPAT dalam jual beli tanah dapat dilihat dari yurisprudensi yaitu putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1363/K/Sip/1997 yang dalam putusannya berpendapat, bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya jual beli tanah.⁴⁵

⁴⁴ PP No. 37 Tahun 1998, *loc. cit.*

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 79.

Menurut pendapat Prof. Boedi Harsono, bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnahkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁴⁶

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan secara nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting. Jadi penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.⁴⁷ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima (pembeli) disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/ dihadapan PPAT.⁴⁸

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan fungsi akta PPAT sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu syarat sahnya perbuatan hukum tertentu yang dilakukan, perbuatan hukum tertentu tersebut sebagaimana yang dimaksud pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 83.

⁴⁸ *Ibid.*

(*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

2. Sebagai alat bukti atau merupakan akta otentik, yaitu mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebutkan di dalam akta, atau untuk memastikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
3. Fungsi Administratif, karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, maka sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak, dan karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka), oleh karenanya peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dengan tujuan pendaftaran peralihan hak tersebut berfungsi untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga atau umum bahwa telah terjadi peralihan hak.

Dengan demikian, dalam melaksanakan jabatannya selaku PPAT, maka PPAT harus membuat akta PPAT yang berisikan perbuatan hukum sedemikian rupa, sehingga akta PPAT tersebut dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan yang bersangkutan, dan selain itu juga akta PPAT tersebut dijadikan dasar apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Oleh sebab itu, harus dihindari oleh PPAT jangan sampai akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap atau tidak jelas, dan PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, antara lain PPAT harus terlebih dahulu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebelum pembuatan akta.

B. PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Menurut hukum perdata, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Pengertian tentang jual beli berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yaitu "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."⁴⁹

Dengan demikian, dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena pada sisi hukum kebendaan jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sementara itu, dari sisi perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap yang lainnya. Ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), menyatakan sebagai berikut :

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."⁵⁰

⁴⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 305.

⁵⁰ *Ibid.*

Menurut R. Subekti, pengertian tentang jual beli yaitu sebagai berikut :

“Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”⁵¹

Mengacu pada pengertian jual beli dari tersebut di atas, dapat dilihat adanya tiga hal penting dalam jual beli, yaitu :

1. Perjanjian timbal balik;
2. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang merupakan hak milik;
3. Kewajiban pembeli untuk membayar harga dengan uang.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, karena menyangkut dua perbuatan yang timbal balik, yaitu menjual dan membeli. Perjanjian jual beli juga merupakan persesuaian kehendak antar penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Hal ini sesuai dengan asas yang terdapat dalam Hukum Perikatan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang bersifat atau menganut asas *konsensualisme*, yaitu ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga.⁵² Dengan demikian, jual beli yang diatur dalam ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) mengandung sifat atau menganut asas *konsensualisme*.

Istilah *konsensualisme* berasal dari perkataan konsensus yang artinya kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh satu adalah pula yang

⁵¹ R. Subekti, , *Aneka Perjanjian*, Cet. X, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 1.

⁵² *Ibid.*, hal. 3.

dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat tersebut, dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkata-perkataan, misalnya setuju, accord, oke dan lain sebagainya, ataupun dengan bersama-sama membubuhkan tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan tersebut. Salah satu contoh, misalnya pihak yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asalkan diberikan sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedangkan pihak yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak dan kehendak atau keinginan itu harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karena itu tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak atau keinginan itu tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, tetapi juga dapat dicapai dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak atau keinginan itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan, maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Oleh sebab itu, yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpedoman pada asas *konsensualisme*, tetapi untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (sepakat), maka harus berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal-balik diantara mereka. Menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi,

bahwa pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya. Suatu pernyataan yang kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau yang kentara mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan. Perjumpaan kehendak itu diukur dengan pernyataan yang secara bertimbang-balik telah dikeluarkan. Adanya konsensus itu, sering kali dikonstruksikan oleh hakim. Berdasarkan pernyataan bertimbang-balik itu dianggap bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian. Sekali sepakat itu dianggap ada, maka hakim lagi yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Dianutnya asas *konsensualisme* tersebut yang berarti “perkataan sudah mengikat” menurut Eggens yang dikutip oleh R.Subekti adalah suatu tuntutan kesusilaan, dikatakan bahwa itu merupakan suatu puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dalam pepatah “*een man een man, een word een word,*” yang dimaksudkan adalah dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, si orang ini ditingkatkan martabatnya setinggi-tingginya sebagai manusia.⁵³

Memang benar apa yang dikatakan oleh Eggens tersebut, bahwa ketentuan orang harus dapat dipegang perkataannya itu adalah suatu tuntutan kesusilaan, memang benar bahwa kalau orang ingin dihargai sebagai manusia ia harus dapat dipegang perkataannya atau ucapannya, tetapi bagi hukum yang ingin menyelenggarakan ketertiban dan menegakkan keadilan dalam masyarakat, maka asas *konsensualisme* tersebut merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dapat dipegang perkataan atau ucapannya, dan itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan satu sendi yang mutlak dari suatu tata hukum yang baik.

⁵³ *Ibid.*, hal. 3.

Dengan demikian, Hukum Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menganut asas *konsensualisme*, artinya ialah bahwa hukum perjanjian dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian, maka cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Pada detik tersebut, perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik yang kemudian atau yang sebelumnya.

Selain dari ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, asas *konsensualisme* dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang berbunyi :

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan/perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”⁵⁴

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut di atas dapat diartikan sebagai berikut :

1. Sepakat, dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk atau cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda, atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai kata sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah perjanjian itu sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu orang yang membuat suatu perjanjian harus “cakap” dan menurut hukum pada

⁵⁴ Subekti, *op. cit.*, hal. 283.

dasarnya setiap orang yang telah dewasa atau sehat pikiran atau sudah akil baliq adalah “cakap” menurut hukum, adapun orang yang tidak cakap menurut hukum adalah sebagai berikut :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
 - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 - c. Orang perempuan yang telah bersuami.
3. Suatu hal tertentu, yaitu prestasi yang merupakan suatu objek perjanjian, prestasi di sini harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat dicantumkan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya walaupun jumlah tidak disebutkan asalkan barang itu dapat dihitung. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu, dapat ditentukan guna untuk menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam melaksanakan perjanjian.
 4. Suatu sebab yang halal, yaitu sebab di sini tidak diartikan sebagai suatu yang menyebabkan atau mendorong seseorang untuk mengadakan perjanjian, tetapi yang dimaksud dengan sebab adalah hal yang bukan menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti isi perjanjian.

Syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, terdiri dari syarat-syarat subyektif dan syarat-syarat obyektif. Syarat pertama dan syarat kedua (sepakat dan kecakapan) merupakan syarat subyektif, karena menyangkut orang-orangnya atau subyek yang melakukan perjanjian, dan apabila syarat subyektif ini tidak terpenuhi, maka dapat menyebabkan dimintakannya pembatalan atas perjanjian tersebut oleh salah satu pihak melalui pengadilan.⁵⁵ Sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat (hal tertentu dan kausa/sebab/isi yang halal) adalah syarat

⁵⁵ Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

obyektif yaitu merupakan obyek dari perjanjian itu atau apa yang diperjanjikan. Apabila syarat obyektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.⁵⁶ Pada prinsipnya untuk sahnya suatu perjanjian itu tidak diperhatikan apa yang berada dalam gagasan seseorang, yang diperhatikan oleh hukum dan undang-undang untuk sahnya suatu perjanjian hanyalah tindakan seseorang dalam masyarakat. Jadi apa yang dimaksud dengan sebab yang halal dari suatu perjanjian itu sendiri ditinjau dari undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Selain menganut asas *konsensualisme*, perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) menganut asas *kebebasan berkontrak* atau *sistem terbuka*. Asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka dalam suatu perjanjian tersebut, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, yang menyatakan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."⁵⁷

Asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka tersebut dikenal juga dengan istilah *pacta sun servanda*, yang artinya bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu mengikat kita sebagaimana mengikatnya ketentuan undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan untuk membuat perjanjian hanya berupa apa yang dinamakan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akan tetapi ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) tersebut, tidak memberikan kriteria apa yang dinamakan (dimaksud) perjanjian itu, dan apakah untuk perjanjian itu sudah cukup apabila sudah dicapai sepakat ataukah masih diperlukan syarat-syarat yang lainnya. Untuk menjawab semua pertanyaan tersebut, maka sudah cukup apabila sudah tercapai sepakat

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Subekti, *loc. cit.*, hal. 285.

(*konsensus*), dan hal ini yang dinamakan konsensus seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Jual beli juga mempunyai sifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya. Sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lainnya meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Sifat *obligatoir* ini terlihat jelas di dalam ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang menyebutkan “Hak milik atas suatu barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”⁵⁸

Dari kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli menurut hukum perdata yaitu asas *konsensualisme* dan asas *obligatoir*, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya penyerahan (*levering*) dari penjual kepada pembeli. Adapun yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis.

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa menurut hukum perdata, ada tiga macam penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 305.

2. Penyerahan barang tidak bergerak, terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 17834-27). Sejak berlakunya UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan akta jual belinya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta “cessie” Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁵⁹

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat

Dalam ketentuan Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional bersumber pada Hukum Adat, hal ini dapat diartikan bahwa Negara kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat yang disempurnakan. Sebagaimana telah kita ketahui, bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang disaring (*di-saneer*) dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.⁶⁰

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat *terang dan tunai*. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak

⁵⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

⁶⁰ Harsono, *op. cit.*, hal. 265.

tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya (cidera janji), maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶¹

Sering kali terjadi, seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual beli belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang telah disepakati atau ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini, berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang disepakati atau ditetapkan tersebut belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja pembayarannya). Belum lunasnya pembayaran harga yang disepakati atau ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Sedangkan sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Dengan demikian, hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Walaupun pembeli masih menanggung utang kepada penjual sehubungan dengan jual belinya tanah penjual, tetapi hak atas tanah tetap telah berpindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini dikarenakan :

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

⁶¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. 211.

2. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.⁶²

Kriteria atau ciri-ciri yang menandai telah terjadinya jual beli tanah menurut Hukum Adat, antara lain yakni :

1. Jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/ pembuatan kontrak jual beli dihadapan Kepala Desa/ Adat yang berwenang, dan dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan diterima dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan.
2. Sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat terang ini ditandai dengan peranan dari Kepala Desa/ Adat, yaitu menanggung bahwa perbuatan tersebut sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala Desa/ Adat tersebut, menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi suatu perbuatan yang mengarah pada ketertiban hukum sehingga menjadikan perbuatan jual beli yang dilakukan tersebut memberikan kepastian hukum.⁶³

Prosedur jual beli berdasarkan Hukum Adat, dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual beli yaitu tanah hak milik yang

⁶² *Ibid.*

⁶³ Sutedi, *loc. cit.*, hal. 73.

akan dijual dan berapa harganya, hal ini dilakukan dengan cara musyawarah diantara calon penjual dengan calon pembeli.

2. Setelah sepakat tentang harga jual dari tanah tersebut, biasanya sebagai tanda jadi maka diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli tersebut. Panjer di sini berfungsi hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli tanah. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut. Apabila ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar pemberi panjer, maka panjer menjadi milik penerima panjer, sebaliknya bila yang ingkar penerima panjer, maka panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer.
3. Jika para pihak (calon penjual dan calon pembeli) tidak menggunakan hak ingkar tersebut, selanjutnya dilakukan pelaksanaan jual beli tanah dengan cara calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa/ Adat untuk menyatakan maksud para pihak tersebut. Hal inilah yang disebut dengan bersifat terang.
4. Penjual membuat suatu surat pernyataan jual beli bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah hak miliknya untuk selama-selamanya kepada pembeli, dan benar bahwa ia telah menerima harga secara penuh. Surat tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa/ Adat.
5. Dengan telah ditandatanganinya surat pernyataan jual beli tersebut, maka perbuatan jual beli tanah telah selesai dilaksanakan. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanah yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.⁶⁴

⁶⁴ *Ibid.*

3. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional

Hukum Tanah Nasional yang ada sekarang ini bersumber dari Hukum Adat, hal ini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Hal ini berarti, dalam pembangunan hukum tanah nasional, maka hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan, sedangkan dalam hubungannya dengan hukum tanah nasional positif, maka norma-norma hukum adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapi bahwa pembangunan hukum tanah nasional dilandasi dengan konsepsi hukum adat. Hal ini dapat dilihat dalam konsideran/ berpendapat UUPA, yang menyatakan “bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah,”⁶⁵ Selain dari konsideran/ berpendapat UUPA, Hukum Adat yang menjadi sumber dari Hukum Tanah Nasional dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 5 UUPA, yang menyebutkan “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat,”⁶⁶

Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. Konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsinya hukum adat, yang dirumuskan dengan kata-kata *komunalistik religius*, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan. Sifat *komunalistik religius* konsepsi hukum tanah nasional dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA, yang berbunyi :

⁶⁵ UU Nomor 5 Tahun 1960, *loc. cit.*, hal. 3.

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 7.

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”⁶⁷

Asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional, antara lain adalah asas *religiusitas* (dapat dilihat dalam Pasal 1 UUPA), asas kebangsaan (dapat dilihat dalam Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 9 UUPA), asas demokrasi (dapat dilihat dalam Pasal 9 UUPA), asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (dapat dilihat dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 13 UUPA), asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (dapat dilihat dalam Pasal 14 dan Pasal 15 UUPA), serta asas pemisahan horizontal tanah. Meskipun Hukum Adat merupakan sumber utama dari pembentukan Hukum Tanah Nasional, tetapi hukum-hukum tanah positif yang sudah ada pada jaman kolonial, baik itu hukum barat maupun hukum-hukum lainnya juga dijadikan sumber dalam pembentukan hukum tanah nasional. Sehingga dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Nasional terdiri atas :

1. Norma-norma hukum tertulis, yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan;
2. Norma-norma hukum tidak tertulis, berupa Hukum Adat dan hukum kebiasaan yang bukan hukum adat.⁶⁸

Pengertian jual beli tanah di dalam UUPA tidak diterangkan secara jelas, tetapi mengacu kepada ketentuan Pasal 5 UUPA⁶⁹ yang menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum

⁶⁷ *Ibid.*, hal. 5.

⁶⁸ Harsono, *loc. cit.*, hal. 268.

⁶⁹ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 :

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 dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Adat, berarti pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah jual beli tanah menurut Hukum Adat. Oleh karena itu, pengertian jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertian jual beli tanah dalam Hukum Adat, yaitu suatu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-selamanya disertai pembayaran harganya secara tunai.

Pengertian tunai dalam Hukum Adat, berarti 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan bersamaan, yaitu penjual memindahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli membayar lunas harganya atau (mungkin) baru membayar harganya sebagian saja. Jika sifat tunai telah terpenuhi, berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru, meskipun pembeli belum membayar lunas harganya. Sedangkan sisa harganya yang belum dibayar, dianggap sebagai utang piutang (pinjaman), yang tidak ada kaitannya dengan perbuatan jual beli tersebut.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 UUPA, jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yang berdasarkan pada Hukum Adat yang menjadi sumber dari Hukum Tanah Nasional, maka yang dimaksud dengan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, nyata (*riil*) dan terang. Sifat tunai berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Sifat nyata (*riil*) jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan surat jual beli dihadapan Kepala Desa/ Adat serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya yaitu pada saat dilakukannya jual beli dengan disaksikan oleh Kepala Desa/ Adat, karena Kepala Desa

dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa/ Adat mewakili warga masyarakat desa tersebut.⁷⁰

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

1. Syarat materiil, syarat yang sangat menentukan sahnya jual beli tanah, terdiri dari :

- Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, Untuk menentukan berhak atau tidak berhaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, berarti yang berhak menjual suatu bidang adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- Tanah yang menjadi objek jual beli boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat materiil mengenai sahnya jual beli, terletak pada perbuatan materiil dari jual beli tersebut, artinya jual beli dianggap sah ditentukan oleh syarat materiil, yaitu :

- a. Penjual berhak menjual tanah yang diperjualbelikan;
- b. Pembeli berhak membeli tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak tanah tersebut;

⁷⁰ Boedi Harsono, "Perkembangan Hukum Tanah adat Melalui Yurisprudensi," (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria Dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;

d. Tanah tidak dalam sengketa.⁷¹

Dua syarat yang pertama adalah menyangkut mengenai syarat materil yang subyektif dari pelaku jual beli itu sendiri, dan dua syarat yang kedua disebut sebagai syarat materil yang obyektif, karena menyangkut obyeknya. Apabila syarat materil tersebut telah terpenuhi, maka jual beli yang terjadi adalah sah.

2. Syarat formil, yaitu setelah syarat materiil terpenuhi maka pembuatan perjanjian jual beli dilakukan di hadapan PPAT di daerah kerjanya dan PPAT membuat akta jual beli tanah.⁷²

Jual beli menjadi sah apabila syarat materil terpenuhi, hal ini dapat dilihat dari yurisprudensi yaitu Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor : 123/K/SIP/1971, yang berbunyi :

“Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materil yang merupakan jual beli (*materil handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut.”

Keputusan Mahkamah Agung RI tersebut adalah berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum positif kita, yaitu :⁷³

1. Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat kontan (tunai), sedangkan pendaftaran sesuai dengan UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif.
2. “..... Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materil yang merupakan jual

⁷¹ Arie S. Hutagalung, *Bahan Bacaan Asas-Asas Hukum Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hal. 73.

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*, hal. 75-76.

beli (*materil handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut,” artinya adalah :

- a. Jual beli atau pemindahan hak bersifat kontan (tunai);
- b. Jual beli di hadapan PPAT bukan merupakan syarat sahnya jual beli;
- c. Perbuatan jual beli di hadapan PPAT hanya syarat untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat jual beli, maka jual beli yang dilakukan telah mempunyai kepastian dan kekuatan hukum. Apabila syarat jual beli tersebut belum dipenuhi, misalnya jual beli yang dilakukan oleh para pihak belum dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT, pemindahan/ peralihan haknya tetap telah terjadi, tetapi pemindahan/peralihan hak tersebut belum memberikan kepastian dan kekuatan hukum kepada kedua belah pihak. Masih sering terjadi dalam masyarakat, jual beli yang dilakukan oleh para pihak belum dituangkan dalam akta jual beli, karena di masyarakat masih mempergunakan hukum adat/ kebiasaan yang sudah ada. Jual beli tersebut sudah sah karena telah memenuhi asas jual beli dan syarat-syarat jual beli, tetapi jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT, sehingga pemindahan/ peralihan haknya tersebut belum memberikan kepastian dan kekuatan hukum kepada kedua belah pihak. Jika jual beli oleh para pihak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, maka beralihnya kepemilikan hak atas tanah adalah pada saat penandatanganan akta dihadapan PPAT, sedangkan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan untuk memenuhi asas publisitas supaya peralihan hak atas tanah tersebut diketahui oleh pihak umum atau pihak ketiga yang berkepentingan.⁷⁴

Dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli harus memenuhi unsur-unsur, yaitu :

⁷⁴ Sutedi, *op. cit.*, hal. 81.

1. Adanya penjual, artinya bahwa penjual adalah benar pemilik yang sah atas obyek yang akan diperjualbelikan, walaupun penjual memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum jual beli, kuasa yang dimaksud tersebut haruslah surat kuasa yang dibuat di hadapan notaris tidak bisa hanya dengan berdasarkan surat kuasa di bawah tangan.
2. Adanya pembeli, artinya pembeli benar akan membeli obyek yang diperjualbelikan, pembeli telah memenuhi syarat-syarat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli (cakap untuk melakukan tindakan hukum).
3. Adanya obyek yang diperjualbelikan, artinya obyek jual beli tersebut adalah benar ada, benar sah milik penjual, tidak dalam persenketaan, tidak dalam jaminan baik dengan pihak bank maupun dengan pihak lain, belum terikat jual beli dengan pihak manapun.
4. Adanya harga, artinya jual beli dilakuka dengan harga yang jelas dan sesuai dengan nilai obyek jual beli.
5. Adanya kesepakatan, artinya bahwa antara penjual dan pembeli telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli mengenai obyek jual beli dan harga.
6. Adanya saksi, artinya jual beli harus mempunyai minimal dua orang saksi yang akan membenarkan serta memberikan kesaksian atas obyek jual beli yaitu benar sah milik penjual serta benar bahwa pembeli adalah pembeli yang sah atas obyek yang dijual oleh penjual, harga jual beli dan lain sebagainya yang berhubungan dengan jual beli tersebut, saksi yang dipilih haruslah saksi yang telah memenuhi syarat untuk dijadikan saksi dalam jual beli, yaitu telah berusia 18 tahun, cakap hukum, adil (sebaiknya tidak mempunyai hubungan darah dengan para pihak sehingga dapat bersikap adil).
7. Jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam akta jual beli, artinya perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT dan

dituangkan dalam akta otentik, karena dengan dibuatnya akta otentik untuk perbuatan hukum jual beli, seketika dengan telah ditandatanganinya akta jual beli maka kepemilikan atas obyek jual beli telah berpindah hak kepemilikannya dari penjual kepada pembeli.

Hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan :

“Pasal 2 :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - 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;
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3 :

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam Penunjukannya.”⁷⁵

⁷⁵ PP No.37 Tahun 1998, *loc. cit.*

4. Proses Jual Beli Tanah

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Dalam UUPA dan peraturan lainnya, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, perbuatan hukum pemindahan hak disebut dengan peralihan hak.⁷⁶ Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih kepada pihak lain berarti peralihan hak karena hukum, yaitu karena pewarisan menurut hukum, sedangkan dialihkan kepada pihak lain berarti peralihan hak karena perbuatan hukum pemindahan hak, antara lain jual beli tanah, yaitu perbuatan hukum memindahkan Hak Milik dari penjual kepada pembeli. Bentuk pemindahan hak tidak hanya jual beli tanah, dapat pula dalam bentuk hibah, tukar menukar, pemasukan harta dalam perusahaan (*inbreng*), hibah, dan lain-lain.⁷⁷ Dengan demikian, yang dimaksud dengan peralihan hak dapat berarti peralihan hak karena pewarisan menurut hukum (berdasarkan Hukum Waris yang berlaku) atau peralihan hak dalam arti pemindahan hak, yang sifatnya tunai menurut Hukum Adat (tidak tertulis), dan salah satu bentuk pemindahan hak yang digunakan sehari-hari yaitu jual beli tanah.⁷⁸

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari dalam masyarakat. Sebelum terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat, maka beberapa hal yang harus diperhatikan adalah :

a. Mengenai Subjeknya

⁷⁶ Sunaryo Basuki, "Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis Dan Sistem Perolehan Tanah Yang Berlaku Di Indonesia," (Materi perkuliahan disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria Bagian Ketiga Magister Kenotariatan FHUI, Depok, Oktober 2006), hal. 30.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

1) Pihak Penjual

Hal pertama yang harus jelas ialah, calon penjual harus berhak dan berwenang menjual tanah itu, yaitu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut atau kuasanya. Apabila pihak penjual bukan merupakan pihak yang berhak menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut, maka PPAT wajib menolak untuk membuatkan akta jual belinya. Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Hal berikutnya yang mungkin terjadi adalah bahwa seseorang berhak atas suatu bidang tanah, tetapi tidak berwenang menjualnya karena harus memenuhi syarat tertentu. Sebagai contoh apabila dalam melakukan tindakan hukum menjual bidang tanah tersebut, penjual disyaratkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak lain, maka pihak penjual haruslah mendapatkan persetujuan tersebut sebelum atau pada saat menandatangani akta jual beli atas tanah tersebut, yang dibuktikan dengan surat persetujuan dari pihak yang memberikan persetujuan ataupun pihak yang memberikan persetujuan tersebut ikut menandatangani pada akta jual beli pada saat penandatanganan akta jual beli.⁷⁹ Hal lainnya yang harus dipenuhi oleh pihak penjual adalah penjual harus melunasi pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli atas tanah tersebut (penjual harus menyerahkan bukti pelunasan pembayaran PPh).

2) Pihak Pembeli

Setelah proses jual beli tanah selesai dilaksanakan tentunya objek jual beli tersebut akan beralih kepada pihak pembeli, oleh karena itu sebelum melaksanakan proses jual beli hak atas tanah perlu diperhatikan apakah pihak pembeli tersebut dapat menjadi subjek (pemegang) hak atas tanah. Hal tersebut berkaitan dengan

⁷⁹ Efendi Peranginangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Penerbit Cv. Rajawali, 1990), hal. 3.

status hak atas tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut dan pembatasan kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA. Hal lainnya yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli adalah pembeli harus melunasi pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli atas tanah tersebut (pembeli harus menyerahkan bukti pembayaran pelunasan BPHTB).

b. Mengenai Objeknya

Mengenai objek yang akan diperjual belikan tersebut, hal-hal yang harus diperhatikan antara lain, adalah apakah bidang tanah tersebut bebas dari sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak sedang dijaminkan untuk suatu utang sebagaimana disyaratkan dalam UUPA. Hal berikutnya yang harus diperhatikan, adalah apakah data yuridis maupun data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan daftar buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan setempat. Selain itu juga yang harus diperhatikan, yaitu tanda bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas bidang tanah (dan bangunan) tersebut maupun rekening-rekening lain yang berkaitan dengan bidang tanah (dan bangunan) yang menjadi objek jual beli tersebut.

Apabila sudah tidak ada lagi permasalahan dengan hal-hal tersebut di atas, dan kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga jual belinya, maka langkah yang harus dilakukan adalah :

1. Pihak penjual dan pihak pembeli harus datang ke Kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Sedangkan untuk daerah-daerah yang belum cukup PPAT-nya, maka Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.
2. Persyaratan yang diperlukan untuk membuat akta jual beli tanah di Kantor PPAT, adalah :

- a. Penjual perorangan membawa :
 - 1) Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual.
 - 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
 - 4) Persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga (persekutuan harta).
 - 5) Kartu Keluarga.
 - 6) Keterangan Waris (apabila merupakan harta waris).
 - b. Penjual persekutuan/perseroan membawa :
 - 1) Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual.
 - 2) Anggaran Dasar persekutuan/perseroan.
 - 3) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - 4) Persetujuan komisaris atau pihak lainnya (jika disyaratkan dalam Anggaran Dasar).
 - c. Calon pembeli membawa :
 - 1) Kartu Tanda Penduduk.
 - 2) Kartu Keluarga.
 - 3) Anggaran Dasar (persekutuan/perseroan).
3. Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT :
- a. Persiapan pembuatan akta jual beli;
 - 1) Sebelum membuat akta jual beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat.
 - 2) Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) apabila harga jual tanah di atas Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) di Bank atau Kantor Pos dengan menyerahkan tanda bukti pelunasan pembayaran PPh.
 - 3) Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menyerahkan tanda bukti pelunasan pembayaran BPHTB.

- 4) Calon pembeli dapat membuat persyaratan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
 - 5) Surat Pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
 - 6) PPAT menolak pembuatan akta jual beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.
- b. Pembuatan akta jual beli;
- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
 - 2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
 - 3) PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta.
 - 4) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT seketika itu juga.
 - 5) Akta tersebut segera diberi nomor dan dicatat dalam buku Daftar Akta.
 - 6) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
 - 7) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.
4. Langkah selanjutnya setelah selesai pembuat akta jual beli, yaitu :
- a. Setelah selesai pembuatan akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli berikut dokumen-dokumennya ke Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran (balik nama sertifikat).

- b. Penyerahan Akta Jual Beli berikut dokumen-dokumennya tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut.
5. Berkas Akta Jual Beli berikut dokumen-dokumen yang diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat terdiri dari :
 - a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
 - b. Akta Jual Beli PPAT.
 - c. Sertifikat hak atas tanah.
 - d. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.
 - e. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 6. Prosesnya di Kantor Pertanahan :
 - a. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan setempat, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan tersebut diserahkan kepada pembeli.
 - b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - c. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - d. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

C. PERTANGGUNGJAWABAN SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA DALAM PEMBUATAN AKTA

1. Bentuk Kesalahan Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dilakukan dengan akta PPAT. Hal ini telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

Dari perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT tersebut lahirlah akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak bahwa telah dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain dibuat dihadapan Pejabat Umum, untuk dapat memperoleh otensitasnya, maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dan Pejabat Umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.⁸⁰

Mengenai syarat bahwa akta tersebut harus dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”⁸¹ Dengan melihat uraian tersebut, maka jelaslah bahwa pembentuk undang-undang menetapkan pentingnya peranan PPAT dalam membantu Badan Pertanahan

⁸⁰ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *loc. cit.*, Pasal 1868.

⁸¹ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

Nasional, melalui Kantor Pertanahan setempat dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan jabatannya selaku PPAT yang berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, maka untuk pembuatan suatu akta seorang PPAT berkewajiban melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan (diatur dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
2. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati (diatur dalam Pasal 52 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
3. Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
4. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
 - a. identitas dan kapasitas penghadap;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;

e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(diatur dalam Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

5. PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT itu sendiri, suami/ istrinya, 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 lain (diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
6. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya (diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
7. Dalam pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil” (diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
8. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil (diatur dalam Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).

9. PPAT tidak diperbolehkan membuat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai, di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan atas sebagian bidang tanah yang terdaftar atau tanah hak milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan (diatur dalam Pasal 54 ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
10. PPAT harus membuat 1 (satu) buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya, yang disebut dengan Buku Harian yang harus diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 56 dan Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
11. PPAT wajib mengirimkan atau menyampaikan akta PPAT dan warkah/ dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya atau untuk keperluan pencatatan perubahan data Pendaftaran Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadia setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006).
12. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta berikut warkah/ dokumen-dokumen lain yang

diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta kepada para piha yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta telah dijelaskan secara terperinci. Kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1). Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/ Lurah yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2), dan
 - 2). Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Lurah, atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁸²

⁸² PP No. 24 Tahun 1997, *op. cit.*

Selain ketentuan Pasal 39 tersebut di atas, ketentuan yang mengatur tentang kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta dijelaskan dalam ketentuan Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 PPAT Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya menerima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek transaksi sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.”⁸³

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan :

“Akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”⁸⁴

Selanjutnya dalam penjelasan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut menyatakan, bahwa “untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi-saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.”⁸⁵

Untuk mengetahui bagaimana kesalahan seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, maka harus diartikan lebih dahulu apa yang dimaksud atau pengertian dari kesalahan. Kata kesalahan berasal dari kata “salah” yang merupakan kata sifat

⁸³ PP No. 37 Tahun 1998, *op. cit.*

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*

(*ajektiva*) yaitu kata yang menjelaskan kata benda (*nomina*) atau kata yang meliputi kata ganti, kata tunjuk dan kata Tanya (*pronomina*). Pengertian dari kesalahan yang berasal dari kata salah tersebut, dapat dilihat dari pengertian yang dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Umum Bahasa Indonesia.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan kata salah yaitu “Tidak benar, tidak betul, keliru, khilaf, menyimpang dari yang seharusnya, luput, tidak mengenai sasaran, gagal, cela, cacat, kekeliruan.”⁸⁶ Sedangkan kata kesalahan yang merupakan kata benda (*nomina*) diartikan yaitu “perihal salah, kekeliruan, kealpaan.”⁸⁷ Selanjutnya Kamus Umum Bahasa Indonesia mengartikan kata salah yaitu :

“Tidak sebagaimana mestinya, tidak betul, tidak benar, keliru, tidak kena, tidak mengenai sasarannya (maksudnya), tidak tepat benar, luput, gagal, sesuatu yang tidak seharusnya (tidak layak, tidak baik), cela, cacat, perbuatan yang tidak seharusnya (tidak patut, melanggar hukum, merugikan orang lain, dsb), berbuat sesuatu yang tidak seharusnya (seperti menyalahi aturan, melanggar hukum, dsb), keliru, tidak seharusnya, tidak cocok dengan keadaan yang sebenarnya, tidak sebagaimana biasanya.”⁸⁸

Sedangkan kata kesalahan yang merupakan kata benda (*nomina*) diartikan sebagai “kekeliruan, kekhilafan, sesuatu yang salah, perbuatan yang salah (melanggar hukum), kena salah, mendapat salah.”⁸⁹ Dengan demikian, berdasarkan pengertian kesalahan yang berasal dari kata salah yang telah dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Umum Bahasa Indonesia, maka dapat disimpulkan pengertian dari kesalahan yaitu tidak benar, tidak betul, menyimpang dari yang seharusnya, kekeliruan, kekhilafan, sesuatu yang salah, perbuatan yang salah (melanggar hukum).

⁸⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hal. 982.

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 983.

⁸⁸ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), hal. 1012.

⁸⁹ *Ibid.*, hal. 1013

Seperti yang telah diuraikan di atas, bahwa seorang PPAT dalam melaksanakan jabatannya selaku PPAT yang berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, maka untuk pembuatan suatu akta seorang PPAT mempunyai kewajiban-kewajiban yang telah diatur (ditentukan) sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku. Apabila dalam praktek pelaksanaannya, seorang PPAT yang melaksanakan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta tersebut tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan yang telah diatur (ditentukan) sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, atau selaku PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta telah menyimpang dari yang seharusnya dan melanggar peraturan yang berlaku, maka seorang PPAT tersebut telah melakukan kesalahan.

Dengan demikian, seorang PPAT untuk melaksanakan jabatannya selaku Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya harus memenuhi syarat-syarat formal dalam pembuatan akta, dan harus memenuhi semua prosedur dan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, seorang PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya selaku PPAT atas pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta sesuai dengan yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku, maka seorang PPAT telah melakukan kesalahan atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, karena PPAT tersebut dalam pembuatan akta sudah melanggar prosedur dan peraturan yang berlaku.

Dari penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kota Bogor dan Pengadilan Negeri Bogor, kesalahan dari seorang PPAT dalam melaksanakan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta yang melanggar prosedur dan peraturan yang berlaku yang sering terjadi di wilayah Kota Bogor, yaitu :

- a. Keterlambatan untuk mendaftarkan akta PPAT yang sudah dibuatnya yaitu melebihi waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta;
 - b. Tidak melakukan secara teliti dan seksama pencocokan terhadap syarat-syarat umum dalam pembuatan akta, yaitu mengenai identitas para pihak, kewenangan bertindak dari para pihak, persetujuan suami/ istri apabila statusnya menikah, apakah tanahnya dapat dijadikan obyek transaksi, mempunyai bukti kepemilikan dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta dokumen-dokumen pendukung lainnya seperti kalau ada bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan serta penjual telah membayar Pajak Penghasilan (PPH) dan pembeli telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - c. Pembuatan akta tidak dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
 - d. Pembuatan akta PPAT tidak disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum;
 - e. Akta tidak dibacakan/ dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;
 - f. Penandatanganan para pihak, saksi-saksi dan oleh PPAT tidak dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud;
 - g. Pencantuman tanggal pembuatan akta tidak sesuai dengan penandatanganan akta yang sebenarnya dilaksanakan;
 - h. Pencantuman nomor dan pencatatan nomor akta dalam buku Daftar Akta tidak dilakukan segera setelah penandatanganan akta oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.
2. **Pertanggungjawaban Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Kesalahan Dalam Pelaksanaan Jabatannya**

Ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”⁹⁰ Dalam ketentuan Pasal 55 tersebut tidak dijelaskan secara terperinci tentang apa yang dimaksudkan dengan tanggung jawab PPAT secara pribadi atas pelaksanaan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Oleh karena itu, untuk mengetahui tentang apa yang dimaksud dengan tanggung jawab PPAT secara pribadi atas pelaksanaan jabatannya dalam setiap pembuatan akta tersebut, maka harus diketahui aspek-aspek perbuatan hukum dalam pembuatan akta yang menjadi tanggung jawab PPAT.

Berdasarkan Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 640-1198 tanggal 1 April 1999 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT pada angka 4, telah disebutkan secara tegas mengenai perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

“Mengenai kejelasan aspek-aspek perbuatan hukum dalam akta PPAT :

Sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Dalam peraturan tersebut telah ditekankan tentang beberapa aspek dari perbuatan hukum yang menjadi kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.

⁹⁰ Peraturan Ka. BPN No. 1 Tahun 2006, *loc. cit.*

b. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.

c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam hal PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal-hal tersebut dia dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. (Pasal 18 ayat 3).”⁹¹

Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 640-1198 tanggal 1 April 1999 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT pada angka 4 tersebut, maka dapat disimpulkan beberapa aspek dari perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
2. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, pertanggungjawaban seorang PPAT dalam pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta tersebut, berkaitan dengan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh seorang PPAT selaku Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya sesuai dengan syarat-syarat, prosedur dan peraturan yang berlaku. Seorang PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya selaku PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta sesuai dengan yang

⁹¹ Surat Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN No. 640-1198 tanggal 1 April 1999.

telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku, maka PPAT tersebut telah melakukan kesalahan dalam melaksanakan jabatannya, karena PPAT tersebut dalam pembuatan akta sudah melanggar prosedur dan peraturan yang berlaku. Jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tersebut menimbulkan sengketa atau konflik pertanahan, dan akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut menjadi batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga mengakibatkan adanya kerugian bagi pihak yang membuat akta dihadapan PPAT tersebut, maka bagi pihak yang menderita kerugian dapat menuntut (meminta) pertanggungjawaban dari PPAT dengan melakukan gugatan terhadap PPAT tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu tanggung jawab jabatan PPAT yang melekat pada pribadi seorang PPAT adalah akibat dari jabatannya selaku PPAT.

Berbicara tentang tanggung jawab maka berkaitan dengan profesi yaitu pekerjaan dalam arti khusus yakni pekerjaan bidang tertentu, mengutamakan kemampuan fisik dan intelektual, bersifat tetap dengan tujuan memperoleh pendapatan.⁹² Apabila profesi itu berkenaan dengan bidang hukum, maka kelompok profesi itu disebut kelompok profesi hukum. Mereka bekerja sesuai dengan kode etik profesinya. Apabila terjadi penyimpangan atau pelanggaran kode etik, mereka harus rela mempertanggungjawabkan akibatnya sesuai dengan tuntutan kode etik.⁹³

Berdasarkan pada uraian tersebut, maka PPAT merupakan profesi hukum dan mempunyai kode etik profesi. Pembentukan organisasi profesi

⁹² Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 58.

⁹³ *Ibid.*, hal. 62.

PPAT dan Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku secara Nasional untuk ditaati semua anggota PPAT telah diamanatkan dalam ketentuan Pasal 69 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 69 tersebut, maka semua anggota PPAT wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT.

Pengertian (istilah) Kode Etik Profesi PPAT berdasarkan keputusan Kongres ke-I IPPAT di Bandung, mengartikan Kode Etik Profesi PPAT sebagai 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-hari. Di dalam Kode Etik Profesi tersebut, mencakup segala larangan, kewajiban serta sanksi. Sanksi diberikan sebagai shock terapi bagi PPAT lain yang akan melakukan pelanggaran, tetapi sanksi tidak akan efektif bila pengawasan atas terlaksananya kode etik tersebut dilakukan secara amatir.

Kode Etik Profesi adalah merupakan norma perilaku yang sudah dianggap benar atau yang sudah mapan, dan merupakan kristalisasi perilaku yang dianggap benar menurut pendapat umum karena berdasarkan pertimbangan kepentingan profesi yang bersangkutan. Kode Etik Profesi berfungsi sebagai sarana kontrol sosial, sebagai pencegah campur tangan pihak lain dan sebagai pencegah kesalahpahaman dan konflik.⁹⁴ Dengan demikian, seorang PPAT yang sudah menjadi anggota organisasi profesi PPAT wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT yang didalamnya mencakup segala larangan, kewajiban serta sanksi. Jika seorang PPAT yang melakukan perbuatan yang dilarang dan tidak melaksanakan kewajiban yang sudah diatur dalam Kode Etik Profesi PPAT, maka PPAT tersebut dikenakan sanksi yang diatur dalam Kode Etik Profesi.

Oleh sebab itu, seorang PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya selaku PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam

⁹⁴ *Ibid.*, hal. 78-79.

pembuatan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan akibat kesalahannya tersebut telah mengakibatkan timbulnya sengketa atau konflik pertanahan yang mengakibatkan kerugian, maka PPAT tersebut selain melanggar peraturan yang berlaku juga melanggar Kode Etik Profesi. PPAT yang telah melakukan kesalahan tersebut dapat dikenakan sanksi yang diatur dalam peraturan yang berlaku dan Kode Etik Profesi.

Secara umum, yang dimaksud sanksi adalah alat pemaksa agar seseorang mentaati norma-norma yang berlaku. Sanksi terhadap pelanggaran norma hukum berupa hukuman yang dengan segera dapat dirasakan oleh pelanggar.⁹⁵ Dengan demikian, tugas sanksi adalah merupakan alat pemaksa atau pendorong atau jaminan agar norma hukum ditaati oleh setiap orang dan merupakan akibat hukum bagi seseorang yang melanggar norma hukum.⁹⁶ Norma hukum dibagi menjadi hukum publik dan hukum perdata (dalam arti luas) yang masing-masing dapat dibagi-bagi lagi. Berdasarkan pembagian hukum tersebut maka hukum terdiri dari :

1. Norma hukum administrasi, berkaitan dengan sanksi administrasi, misalnya penundaan kenaikan pangkat, pemindahan tempat atau jabatan, pemberhentian, pemecatan, dan sebagainya;
2. Norma hukum perdata, berkaitan dengan sanksi ganti rugi, batalnya suatu perjanjian dan sebagainya;
3. Norma hukum pidana, berkaitan dengan sanksi pidana, antara lain pidana mati, pidana penjara, pidana kurungan, pidana denda ditambah dengan pidana tambahan tertentu dan pidana tutupan.⁹⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya menyebutkan tentang jenis pelanggaran

⁹⁵ S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Cet. 4. (Jakarta: Penerbit Alumni Ahaem-Petahaem, 1996), hal. 28-29.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ *Ibid.*

tetapi tidak menyebutkan secara jelas dan terperinci tentang jenis sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap pelanggaran tersebut. Jenis pelanggaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut yaitu berupa pelanggaran administratif, pelanggaran ringan dan pelanggaran berat.

Pelanggaran administratif yang diatur dalam ketentuan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu PPAT tidak menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Pelanggaran ringan yang diatur dalam ketentuan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
- c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
- d. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), dan;
- e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Sedangkan pelanggaran berat yang diatur dalam ketentuan Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai dengan akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terhadap pelanggaran ringan yang dilakukan oleh PPAT maka diberikan sanksi yaitu berupa pemberhentian dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan. Sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka terhadap pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT diberikan sanksi yaitu berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan.

3. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008

3.a. Kasus Posisi

Kasus yang penulis akan analisis dalam tesis ini adalah mengenai Gugatan Perdata terhadap Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT yang mendaftarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2003 tanggal 1 September 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 12/2003 tanggal 1 September 2003 yang dibuatnya, padahal jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh para pihak yang belum ada pembayaran, dan akta jual beli tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kasus ini mengenai jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dengan Tergugat I Rudi Hartono dihadapan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Depok yang

pembayarannya dilakukan dengan menggunakan bilyet giro yang ternyata bilyet giro tersebut tidak ada dananya atau *kosong*. *Kasus ini berawal yaitu*, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya dengan sertifikat Hak Milik, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan luas keseluruhan dari 2 (dua) bidang tanah tersebut seluas 7.424 M² (tujuh ribu empat ratus dua puluh empat meter persegi). Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada Tergugat I Rudi Hartono dengan harga per-meter sebesar Rp 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan harga keseluruhan yang harus dibayar oleh Tergugat I Rudi Hartono kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek yaitu sebesar Rp 750.000,- x 7.424 M² = Rp 5.568.000.000,- (lima milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah), dengan kesepakatan jual beli antara Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual dengan Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli bahwa pembayaran oleh Tergugat I Rudi Hartono kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dilakukan dengan 2 (dua) kali pembayaran.

Selanjutnya pada tanggal 28 Juli 2003, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan Tergugat I datang menghadap Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Depok di Kantor Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. di Jalan Arief Rahman Hakim Nomor 106 Depok. Pada saat pertemuan tersebut, Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. menjelaskan kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek bahwa

Tergugat I Rudi Hartono akan melakukan pembayaran kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dengan cara 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama berupa uang muka sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan tahap kedua berupa pelunasan sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah). Setelah mendapat penjelasan dari Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menyetujui cara pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I Rudi Hartono, dengan kesepakatan bahwa akta jual beli yang akan ditandatangani oleh Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan Tergugat I Rudi Hartono dihadapan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tidak diberi tanggal dan nomor aktanya sebelum Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menerima uang tunai pembayaran dari Tergugat I Rudi Hartono.

Kemudian pada saat itu yaitu pada tanggal 28 Juli 2003 dilakukan penandatanganan akta jual beli antara Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan Tergugat I Rudi Hartono dengan dihadiri dan ditandatangani oleh Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, Tergugat I Rudi Hartono dan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT, tetapi akta jual beli tersebut tidak dihadiri oleh saksi-saksi sebagaimana yang tertera namanya dan menandatangani akta dalam akta jual beli tersebut, dan akta jual beli tersebut belum diberi tanggal dan nomor aktanya.

Selanjutnya pada tanggal 31 Juli 2008, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek datang menemui Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Asli berupa 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/

Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi). Kemudian Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. *membuatkan* tanda terima penyerahan sertifikat asli tersebut dari Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek kepada Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. Pada saat penyerahan sertifikat asli tersebut, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menerima pembayaran berupa 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yaitu :

1. 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003,
2. 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004.

Bahwa 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon tersebut diserahkan langsung oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, dan selanjutnya Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek disuruh menandatangani kwitansi tanda terima yang telah disiapkan oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. berupa 2 (dua) lembar kwitansi yaitu kwitansi tanda terima dari Tergugat I Rudi Hartono untuk pembayaran uang muka penjualan 2 (dua) bidang tanah terletak di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok berupa 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003, dan kwitansi tanda terima dari Tergugat I Rudi Hartono untuk pembayaran pelunasan 2 (dua) bidang tanah terletak di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/

Kelurahan Depok dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok berupa 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004, pada kwitansi-kwitansi tanda terima dari Tergugat I Rudi Hartono yang dibuat oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut ada catatannya tertulis yaitu : “Kwitansi ini adalah sah apabila cek/ giro yang dititipkan dapat dicairkan/ diuangkan.”

Pada tanggal 28 Agustus 2003, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek datang ke Bank Danamon Cabang Margonda Depok mencairkan Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tetapi pada saat itu Bilyet Giro tersebut tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya. Selanjutnya Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menghubungi Tergugat I Rudi Hartono untuk menanyakan hal tersebut, tetapi Tergugat I Rudi Hartono hanya mengatakan kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek untuk bersabar dan nanti akan dibayar oleh Tergugat I Rudi Hartono.

Kemudian pada tanggal 31 Januari 2004, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek datang lagi ke Bank Danamon Cabang Margonda Depok mencairkan Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tetapi pada saat itu 2 (dua) Bilyet Giro tersebut tetap tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya. Selanjutnya Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek menghubungi Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. memberitahukan bahwa 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003 dan 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004 tidak bisa dicairkan karena dananya tidak ada, tetapi Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. hanya mengatakan kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek untuk menghubungi Tergugat I Rudi Hartono memberitahukan bahwa 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon tidak bisa dicairkan.

Dengan demikian, sampai dengan tanggal 31 Januari 2004 yaitu jatuh tempo pembayaran dan jatuh tempo bilyet giro yang diberikan Tergugat I Rudi Hartono melalui Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek sebagai pembayaran pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas, Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek belum pernah menerima uang dari Tergugat I Rudi Hartono, karena 2 (dua) lembar Bilyet Giro Ban Danamon yang diberikan oleh Tergugat I Rudi Hartono melalui Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut tidak bisa dicairkan dikarenakan tidak ada dananya atau Bilyet Giro tersebut kosong, dengan kata lain Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek belum pernah mendapat pembayaran dari Tergugat I Rudi Hartono.

Berdasarkan akta jual beli yang dibuat pada tanggal 28 Juli 2003 yang sudah ditandatangani oleh Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual, Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli dan saksi-saksi yang namanya tertera di dalam akta jual beli tersebut serta Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT yang mana akta tersebut pada saat ditandatanganinya belum ada atau belum tercantum tanggal dan nomor aktanya, oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. akta jual beli tersebut diberi nomor pada tanggal 1 September 2003

dengan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dengan harga Rp 3.335.696.000,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh lima juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima persegi) dengan harga Rp 369.655.000,- (tiga ratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah). Kemudian Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok tersebut didaftarkan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk dibalik nama dari nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek ke atas nama Tergugat I Rudi Hartono. Selanjutnya berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok yang dilakukan oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/Kel. Depok Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² pada tanggal 8 Oktober 2003 telah terdaftar atau tercatat (telah dibalik nama) dari nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek ke atas nama Tergugat I Rudi Hartono.

Pada kasus ini, PPAT melaksanakan jabatannya selaku Pejabat Umum dalam pembuatan akta telah menyalahgunakan kewenangan yang ada padanya, sehingga telah mengakibatkan atau menyebabkan kerugian pada orang lain. Penyalahgunaan kewenangan tersebut dilakukan PPAT dengan cara yaitu Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT, pada tanggal 28 Juli 2003 membuat akta jual beli tanah dan akta jual beli tersebut sudah ditandatangani oleh Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual, Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli dan saksi-saksi yang namanya tertera di dalam akta jual beli tersebut serta Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT yang mana akta tersebut pada saat ditandatanganinya belum ada atau belum tercantum tanggal dan nomor aktanya, walaupun Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT telah mengetahui bahwa Tergugat I Rudi Hartono belum melakukan pembayaran kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek. Selain itu juga Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT telah membantu Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli menyerahkan 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003 dan 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004 yang tidak ada dananya tersebut kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual. Selanjutnya meskipun jatuh tempo pembayaran dan jatuh tempo bilyet giro yaitu pada tanggal 31 Januari 2004 belum sampai pada waktu jatuh temponya dan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tidak melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek apakah 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon tersebut sudah dapat dicairkan dan sudah ada dananya, oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT

akta jual beli yang ditandatangani pada tanggal 28 Juli 2003 tersebut tetap dibuat dengan diberi nomor pada tanggal 1 September 2003 dengan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dengan harga Rp 3.335.696.000,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh lima juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima persegi) dengan harga Rp 369.655.000,- (tiga ratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah). Kemudian Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok tersebut didaftarkan Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk dibalik nama dari nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek ke atas nama Tergugat I Rudi Hartono. Selanjutnya berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok yang dilakukan oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/Kel. Depok Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) pada tanggal 8 Oktober 2003 telah terdaftar atau tercatat (telah dibalik nama) dari nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek

dan Donald Frederik van Den Broek ke atas nama Tergugat I Rudi Hartono. Akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT tersebut, telah *mengakibatkan atau menyebabkan* kerugian pada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/Kel. Depok Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² (tujuh ribu seratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, Nomor : 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) pada tanggal 8 Oktober 2003 telah terdaftar atau tercatat (telah dibalik nama) dari nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek ke atas nama Tergugat I Rudi Hartono, meskipun pembayaran belum dilakukan oleh Tergugat I Rudi Hartono selaku pembeli kepada Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek selaku penjual.

3.b. Analisis Kasus

PPAT adalah profesi khusus yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta harus cermat dan waspada serta teliti melihat syarat-syarat-syarat formal dalam pembuatan akta. Selain itu juga PPAT harus bersikap netral tanpa berpihak kepada salah satu pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Kejujuran dari seorang PPAT sangat penting dalam melaksanakan jabatannya sebagai Pejabat Umum, misalnya dalam penyusunan pembuatan akta dimana PPAT tidak berpihak atau memihak di dalam pembuatan aktanya, dalam proses pembacaan akta di mana PPAT sendiri yang membacakan dan tidak diwakili oleh asistennya, dan juga di dalam penandatanganan akta harus dilakukan di hadapan PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT itu sendiri sesuai

dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, sehingga akta tersebut dapat dikatakan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata.

Dari analisis terhadap kasus tersebut, dihubungkan dengan peraturan yang berlaku yang mengatur tentang prosedur dan tata cara pembuatan akta yang harus dilaksanakan oleh PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bentuk kesalahan yang telah dilakukan oleh PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. dalam melaksanakan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta yaitu :
 - a. Sebelum pembuatan akta jual beli, Siti Komariah Lalo, S.H. selaku PPAT tidak melakukan pemeriksaan mengenai keaslian Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas.
 - b. Pada saat PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. membacakan/ menjelaskan isi dari akta-akta jual beli tersebut kepada para pihak yaitu pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan pihak pembeli Rudi Hartono tidak dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yaitu Muhamad Iqbal dan Djayadi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak yaitu pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan pihak pembeli Rudi Hartono, saksi-saksi yaitu Muhamad Iqbal dan Djayadi dan PPAT Siti Komariah, Lalo, S.H.
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan

Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok tersebut ditandatangani oleh pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, pihak pembeli Rudi Hartono dan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. pada tanggal 28 Juli 2003, sedangkan saksi-saksi yaitu Muhamad Iqbal dan Djayadi tidak secara bersamaan seketika itu juga menandatangani akta-akta jual beli tersebut setelah pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan pihak pembeli Rudi Hartono menandatangani akta tersebut.

- d. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok tersebut oleh pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, pihak pembeli Rudi Hartono dan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. pada tanggal 28 Juli 2003, akta-akta tersebut tidak langsung dicantumkan nomor akta dan tanggal pembuatan akta, selain itu juga akta-akta jual beli tersebut oleh PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. tidak langsung dicatat dalam buku daftar akta pada tanggal 28 Juli 2003 tersebut.
- e. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok tersebut oleh pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, pihak pembeli Rudi Hartono dan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. pada tanggal 28 Juli 2003, pihak pembeli Rudi Hartono belum

melakukan pembayaran kepada pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek atau dengan kata lain belum ada pembayaran sama sekali yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

f. Pada saat akta-akta jual beli tersebut telah dicantumkan tanggal 1 September 2003 dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Depok yang dilakukan oleh PPAT Siti Komariah Lalo, S.H., pada saat itu pihak pembeli Rudi Hartono belum melakukan pembayaran kepada pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, dan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. tidak menghubungi pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek untuk mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek tersebut, apakah pihak pembeli Rudi Hartono telah melakukan pembayaran. Sehingga pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut belum ada pembayaran sama sekali yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

2. Berdasarkan prinsip jual beli yang dianut dalam Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Adat yaitu prinsip tunai dan terang, maka jual beli yang dilakukan oleh penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan pembeli Rudi Hartono dihadapan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H., maka jual beli dalam kasus ini sudah melanggar dan tidak memenuhi prinsip tunai. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Jual beli tersebut tidak memenuhi prinsip tunai karena pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor

: 04140/ Kelurahan Depok tersebut oleh pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, pihak pembeli Rudi Hartono dan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. pada tanggal 28 Juli 2003, pihak pembeli Rudi Hartono belum melakukan pembayaran kepada pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek, atau dengan kata lain belum ada pembayaran sama sekali yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Kemudian pada saat PPAT Siti Komariah Lalo, S.H., melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan mendaftarkan Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Depok, pada saat itu pihak pembeli Rudi Hartono juga belum melakukan pembayaran kepada pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek atau belum ada pembayaran sama sekali dari pihak pembeli kepada penjual. Dengan demikian, maka jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak penjual Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan pihak pembeli Rudi Hartono dihadapan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. yang belum dilakukan pembayarannya tersebut, maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum.

3. Dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta, seorang PPAT harus melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan prosedur jual beli hak milik atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta yaitu sebagai berikut :

- a. Sebelum pembuatan akta jual beli, PPAT wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat, sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.
- b. Sebelum pembuatan akta jual beli, pihak penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) di Bank atau Kantor Pos dan menyerahkan tanda bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) kepada PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan.
- c. Sebelum pembuatan akta jual beli, pihak pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menyerahkan tanda bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- d. PPAT harus membacakan dan menjelaskan isi dan maksud pembuatan akta jual beli kepada pihak penjual dan pihak pembeli dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani akta jual beli seketika itu juga oleh para pihak yaitu pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi dan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksana

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e. Pada saat penandatanganan akta jual beli oleh pihak penjual, pihak pembeli dan PPAT pada tanggal 28 Juli 2003, pada akta-akta tersebut harus langsung seketika itu juga dicantumkan nomor akta dan tanggal pembuatan akta, dan dicatat dalam buku daftar akta, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.
 - f. Untuk menghindari adanya sengketa atau konflik pertanahan, maka PPAT harus teliti dan cermat sebelum pembuatan akta, yaitu PPAT harus terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pihak penjual tentang pembayarannya, apakah pembayaran sudah dilaksanakan oleh pihak pembeli atau belum. Selain itu juga PPAT harus bersikap netral kepada para pihak atau tidak bersikap berpihak kepada salah satu pihak.
 - g. Pada saat pembuatan akta, pihak pembeli harus sudah melakukan pembayaran kepada pihak penjual, sesuai dengan prinsip tunai dalam jual beli menurut Hukum Tanah Nasional.
4. Dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta, tindakan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. yang telah membantu pihak pembeli Rudi Hartono dengan menyerahkan 2 (dua) Bilyet Giro kepada pihak pembeli Gery Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek merupakan suatu sikap keberpihakan dari PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. kepada salah satu pihak yaitu pihak pembeli Rudi Hartono. Tindakan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. yang tidak bersikap netral tersebut sudah termasuk melakukan pelanggaran berat, sesuai

September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok yang isi aktanya tidak benar, dapat disangkakan telah melakukan tindak pidana melanggar ketentuan atau Pasal 266 ayat (2) KUHP⁹⁹ dengan ancaman hukuman berupa pidana penjara selama-lamanya 7 (tujuh) tahun.

Selain dapat disangkakan telah melakukan tindak pidana melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP atau Pasal 266 ayat (2) KUHP tersebut, perbuatan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H., yang telah membantu Tergugat I Rudi Hartono menyerahkan 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yaitu 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003 dan 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4 No.571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004 sebagai pembayaran, dan pada saat itu Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek disuruh menandatangani kwitansi tanda terima yang telah disiapkan oleh Tergugat II Siti Komariah Lalo, S.H. berupa 2 (dua) lembar kwitansi yaitu kwitansi tanda terima dari Tergugat I Rudi Hartono untuk pembayaran uang muka penjualan 2 (dua) bidang tanah terletak di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok berupa 1 (satu) lembar Bilyet Giro BG 4No.571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan waktu jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003 tersebut, dapat disangkakan telah

⁹⁹ Pasal 266 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana :

Dihukum dengan hukuman yang sama, barang siapa dengan sengaja mempergunakan akta tersebut seolah-olah isinya itu adalah sesuai dengan kebenaran, dari penggunaan akta itu dapat menimbulkan kerugian.

turut serta melakukan tindak pidana penipuan melanggar Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP¹⁰⁰ dengan ancaman hukuman berupa pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun. Perbuatan PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. tersebut juga dapat disangkakan membantu melakukan tindak pidana penipuan melanggar Pasal 378 KUHP jo Pasal 56 ke-2 KUHP¹⁰¹ dengan ancaman hukuman berupa pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun dikurangi 1/3 (satu pertiga).

6. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G./2007/PN.Cbn. tanggal 1 April 2008 terhadap kasus ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dapat dilihat dari sebagian amar putusannya yang menyatakan sebagai berikut :
- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 11/2003 tanggal 01 September 2003 dan Akta Jual Beli Nomor : 12/2003 tanggal 01 September 2003 antara Penggugat selaku Penjual dan

¹⁰⁰ Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana :

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong, menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang karena salah telah melakukan penipuan, dihukum dengan hukuman penjara 4 (empat) tahun.

Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana :

(1) Dihukum seperti pelaku dari suatu perbuatan yang dapat dihukum :

1. Barang siapa yang melakukan, menyuruh melakukan atau ikut melakukan perbuatan itu.

¹⁰¹ Pasal 56 ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana :

Dihukum sebagai pembantu di dalam suatu kejahatan :

Barang siapa dengan sengaja memberikan kesempatan, sarana atau keterangan untuk dilakukannya suatu kejahatan.

Tergugat I selaku pembeli yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai hukum berikut turutan-turutannya;

- c. Menyatakan secara hukum bahwa pendaftaran peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
- d. Menyatakan secara hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya Depok dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² adalah milik Penggugat (Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek);
- e. Memerintahkan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) untuk mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya;
- f. Memerintahkan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) untuk mencatatkan kembali dalam buku tanah atas nama Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125/ Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140/ Kelurahan Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997

No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M² ke atas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek).

Dengan demikian, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta jual beli tersebut, dikarenakan tanggung jawab jabatan PPAT yang melekat pada pribadi seorang PPAT adalah akibat dari jabatannya selaku PPAT. Pertanggungjawaban seorang PPAT secara pribadi akibat dari jabatannya selaku PPAT tersebut dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban, yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, tanggung jawab dari segi Hukum Administrasi, tanggung jawab dari segi Hukum Perdata, dan tanggung jawab dari segi Hukum Pidana.

Berdasarkan pada analisis kasus tersebut di atas, yang dapat dilakukan oleh PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. dalam memberikan pelayanan hukum dalam melaksanakan jabatannya selaku PPAT, yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam daerah kerjanya, untuk memberikan keamanan dalam pembuatan akta, maka PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. dalam melaksanakan jabatannya sebagai PPAT harus dapat menentukan konstruksi hukum dari suatu perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam suatu akta. Konstruksi hukum yang dapat dilakukan berkaitan dengan kasus tersebut, yaitu dengan membuat pengikatan jual beli dengan akta notaris dengan klausula-klausula yang dapat memberikan perlindungan terhadap ke dua belak pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Di dalam bab ini, penulis akan menyimpulkan pokok-pokok pembahasan yang tidak lain adalah sebagai jawaban atas pokok permasalahan yang ada pada Bab I, kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dihadapkan pada 4 (empat) pertanggungjawaban, yaitu tanggung jawab dari segi Etika Profesi, tanggung jawab dari segi Hukum Administrasi, tanggung jawab dari segi Hukum Perdata dan tanggung jawab dari segi Hukum Pidana.
2. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. Tanggal 1 April 2008 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. SARAN

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, sebaiknya mempunyai pengetahuan yang luas untuk dapat menentukan konstruksi hukum apa yang dapat digunakan dengan seakurat mungkin dalam

pembuatan akta sehingga dapat terhindar dari terjadinya sengketa atau konflik pertanahan akibat dari pembuatan akta.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, sebaiknya memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik, dan juga dalam menjalankan jabatannya seorang PPAT harus dapat bertindak tegas dan harus berani menolak apabila ada keinginan atau permintaan dari klien atau para penghadap yang bertentangan atau melanggar aturan yang berlaku, di mana suatu saat akan menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak (khususnya yang berkaitan dengan jabatan PPAT).
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum harus bertindak jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab dan harus mampu mengesampingkan kepentingan diri sendiri dan mengedepankan kepentingan masyarakat yang dilayaninya.
4. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih teliti dan berhati-hati dalam memeriksa dokumen yang diserahkan oleh penghadap sebelum pembuatan akta karena akta yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu akan mengakibatkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum serta akta tersebut menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh Pengadilan.
5. Untuk menghindari terjadinya sengketa atau masalah yang akan timbul di kemudian hari, yaitu berupa tuntutan dari pihak yang dirugikan akibat dari pembuatan akta sehingga menyebabkan akta tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan dijatuhkannya sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akibat kesalahan atau kelalaiannya tersebut, maka ketelitian dan kecermatan dalam memeriksa dokumen sebelum pembuatan akta wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini termasuk dalam memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.
6. Untuk menghindari sanksi yang akan dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena melakukan penyimpangan atau pelanggaran, maka sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan

jabatannya harus selalu tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

7. Agar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditingkatkan dalam bentuk Undang-Undang supaya dapat memberikan perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan jabatannya.
8. Terhadap jual beli yang dilakukan dengan pembayaran secara cicilan, agar terlebih dahulu dibuat pengikatan jual beli dengan akta notaris dengan klausula-klausula yang dapat memberikan perlindungan pada pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dibuat akta jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Alam, Wawan Tunggul. *Memahami Profesi Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Milenia Populer, 2004.
- Harahap, Krisna. *Hukum Acara Perdata (Class Action, Arbitrase Dan Alternatif Serta Mediasi)*. Bandung: Grafitri, 2007.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya) Jilid I)*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- _____. *Bahan Bacaan Asas-Asas Hukum Agraria*. Jakarta: Djambatan, 1994.
- Mamudji, Sri et. al. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*. Cet.2. Jakarta: Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Lamintang, P.A.F. *Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Sinar Baru, 1979.
- Peranginangin, Efendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit CV. Rajawali, 1990.
- Poerwadaminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2006.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Cet. V. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cet. 4. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008.

Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*. Cet. I. Bandung: Mandar Maju, 2005.

Setia Tunggal, Hadi. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pelaksananya*. Jakarta: Harvarindo, 2005.

Sianturi, S.R. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indoesia*. Cet. 4. Jakarta: Penerbit Alumni Ahaem-Petahaem, 1996.

Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Gunung Agung, 2004.

Soedendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Jakarta: Penerbit Kanisius, 2001.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2006.

_____. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Soetantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinanta. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 10. Bandung: Mandar Maju, 2005.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. X. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996.

Subenti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. IV. Jakarta: Kompas, 2005.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

_____ . *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*.

_____ . *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____ . *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____ . *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985, LN No. 16 Tahun 1985, TLN No. 3317.

_____ . *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, No. 5 Tahun 1986, LN No. 77 Tahun 1985, TLN No. 3344.

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

_____ . *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2344.

_____ . *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN No.7 Tahun 1988, 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 (PPAT)*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____ . *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 10 Tahun 2006.

Kementerian Agraria. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Permen Agraria No.4, Tahun 1999.

_____ . *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1, Tahun 2006.*

_____. *Surat Edaran Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penjelasan Permen Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, SE No. SE-640-1198/1 April/1999.*

PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn. atas nama Penggugat Gerry Jane Sengkey van Den Broek dan Donald Frederik van Den Broek dan Tergugat I Rudi Hartono, Tergugat II PPAT Siti Komariah Lalo, S.H. dan Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok.

MAKALAH/ ARTIKEL/ MAJALAH

Abdurrahman. "Kedudukan Hukum Akta PPAT sebagai Alat Bukti." (Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course, Surabaya, 30-31 Agustus-1 September 2007).

Adjie, Habib. "Telaah Ulang: Kewenangan PPAT untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/ Formulir Akta," *Renvoi* 8.44.IV, (Januari 2007): 71-73.

_____. "Akta PPAT Bukan Akta Otentik," *Renvoi* 10.46.IV, (Maret 2007): 64-66.

Bangun, A.P. "Kewenangan Notaris Dalam Bidang Pertanahan," *Renvoi* 8.44.IV, (Januari 2007): 74-75.

Basuki, Sunaryo. "Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Tanah." (Materi Perkuliahan disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama Magister Kenotariatan FHUI, Depok, 2002/2003).

_____. "Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Bisnis Dan Sistem Perolehan Tanah Yang Berlaku Di Indonesia." (Materi Perkuliahan disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria Bagian Ketiga Magister Kenotariatan FHUI, Depok, Oktober 2006).

Hadjon, Philipus M. "Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara." (Makalah disampaikan pada Seminar yang Diselenggarakan Fakultas Hukum UNAIR dan INI, Surabaya, 1 Juni 1996).

- Harsono, Boedi. "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi." (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria Dan Kedudukan Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977).
- Iswahyudi, Sudhono. "Aspek Pidana Dalam Kegiatan Profesi Notaris." (Makalah disampaikan pada Semiloka Refreshing Course Para Alumni Pendidikan Notariat Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Yogyakarta, 15 Mei 2004).
- Majalah Renvoi, Nomor 8.44.IV, tanggal 3 Januari 2007.
- Latumenten, Pieter. "Peraturan Kepala BPN No.1/2006: Malapetaka Bagi PPAT," *Otentik*. (Maret 2007): 10-11.
- Lotulung, Paulus Effendi. "Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961," (Makalah disampaikan pada Seminar yang diselenggarakan Fakultas Hukum UNAIR dan INI, Surabaya, 1 Juni 1996).
- Lubis, Ikhsan. "Dilema Jabatan Notaris Pasca UUJN No.30/2004," *Renvoi* 10.46.IV, (Maret 2007): 67-69.
- Machsun, Miftahul. "Prosedur, Bentuk dan Isi SKMHT Berikut Akibat Hukumnya." (Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course, Surabaya, 30-31 Agustus-1 September 2007).
- Nurung, M. "Pencantuman Hari Kehadiran Antara Penghadap di Dalam Akta yang Tidak Sesuai dengan Fakta Mempengaruhi Keotentikan Akta Notaris atau Akta PPAT," *Renvoi* 8.44.IV, (Januari 2007): 68-70.
- Poernomo, Bambang. "Aspek Pidana Yang Dihadapi Notaris-PPAT Dalam Melaksanakan Jabatan Profesi." (Makalah disampaikan pada Semiloka Refreshing Course Para Alumni Pendidikan Notariat Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Yogyakarta, 15 Mei 2004).
- Pradjoto. "Kekuatan Akta PPAT sebagai Alat Bukti Formal Dalam Kaitannya Dengan Dokumen Kredit." (Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course, Surabaya, 30-31 Agustus -1 September 2007).
- Santoso, Soengeng. "Persoalan Hukum Sebelum dan Sesudah Pembuatan Akta PPAT." (Makalah disampaikan pada Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Up Grading Refreshing Course, Surabaya, 30-31 Agustus -1 September 2007).

PEDOMAN WAWANCARA
(ditujukan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT)

1. Bagaimanakah prosedur dalam pembuatan akta PPAT (dalam hal ini peralihan hak berupa jual beli hak milik atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun) yang diterapkan di Kantor Bapak/ Ibu ?
2. Kewajiban-kewajiban apa saja yang harus dilaksanakan/ dipenuhi oleh seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
3. Jika kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh PPAT, apa konsekuensinya/ akibatnya (sanksi) terhadap PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut ?
4. Kendala/ hambatan apa yang Bapak/ Ibu temukan selama Bapak/ Ibu melaksanakan jabatan selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
5. Terhadap kendala/ hambatan tersebut, bagaimana cara/ upaya Bapak/ Ibu untuk menyelesaikannya ?
6. PPAT merupakan suatu profesi dan jabatan yang dituntut untuk selalu bersikap profesional, teliti dan sempurna dalam melaksanakan jabatannya tersebut, tetapi tidak menutup kemungkinan seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan

akta PPAT melakukan suatu kekeliruan/ kesalahan/ pelanggaran. Kiranya seperti apakah bentuk dari perbuatan kekeliruan/ kesalahan/ pelanggaran yang bisa dilakukan oleh PPAT atas pelaksanaan jabatannya tersebut ?

7. Bagaimana pertanggungjawaban dari seorang PPAT, jika akta yang dibuat dihadapannya tersebut menimbulkan sengketa dan kerugian pada para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT tersebut ?
8. Apakah Bapak/ Ibu mengetahui dan mengerti tentang apa yang dimaksud dengan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta seperti yang ditentukan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 ?
9. Apakah pernah terjadi perbedaan pendapat antara Kepala Kantor Pertanahan dengan PPAT atas pelaksanaan jabatan PPAT dalam pembuatan akta ?
10. Jika pernah, apa yang menjadi masalah perbedaan tersebut dan bagaimana upayanya untuk menyelesaikan perbedaan pendapat tersebut ?

11. Bagaimana pertanggungjawaban dari seorang PPAT, jika akta yang dibuat dihadapannya tersebut menimbulkan sengketa dan kerugian pada para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT tersebut ?
12. Apakah Bapak/ Ibu mengerti apa yang dimaksud dengan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta seperti yang ditentukan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 ?
13. Apakah pernah terjadi perbedaan pendapat antara Kepala Kantor Pertanahan dengan PPAT atas pelaksanaan jabatan PPAT dalam pembuatan akta ?
14. Jika pernah, apa yang menjadi masalah perbedaan tersebut dan bagaimana upayanya untuk menyelesaikan perbedaan pendapat tersebut ?
15. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah PPAT di Kotamadia Bogor ini sudah ada yang diberhentikan dengan tidak hormat selaku PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional ?
16. Jika ada, apa bentuk kesalahan yang sudah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga diberhentikan dengan tidak hormat selaku PPAT ?

17. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, di wilayah Kotamadia Bogor ini, apakah ada PPAT yang telah digugat di Pengadilan atau dilaporkan ke Polisi serta diproses secara hukum pidana di Pengadilan atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
18. Jika ada, dan apa kesalahan yang sudah dilakukan oleh PPAT yang digugat di Pengadilan atau dilaporkan ke Polisi serta diproses secara hukum pidana di Pengadilan atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
19. Sesuai dengan peraturan yang berlaku bahwa terhadap PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pendaftaran paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, dan pelanggaran terhadap ketentuan ini merupakan pelanggaran administrasi. Apa bentuk sanksi yang diberikan oleh Bapak/ Ibu selaku Kepala Kantor Pertanahan terhadap pelanggaran administrasi yang dilakukan oleh PPAT atas pelaksanaan jabatannya tersebut ?

PEDOMAN WAWANCARA
(ditujukan untuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor atau
Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bogor)

1. Bagaimanakah prosedur dalam pembuatan akta PPAT (dalam hal ini peralihan hak berupa jual beli hak milik atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun) ?
2. Kewajiban-kewajiban apa saja yang harus dilaksanakan/ dipenuhi oleh seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
3. Jika kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh PPAT, apakah ada konsekuensinya/ akibatnya (sanksi) terhadap PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut ?
4. Jika ada, bagaimana bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan kepada seorang PPAT yang telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari prosedur dan peraturan yang berlaku atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
5. PPAT merupakan suatu profesi dan jabatan yang dituntut untuk selalu bersikap profesional, teliti dan sempurna dalam melaksanakan jabatannya tersebut, tetapi tidak menutup kemungkinan seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan

akta PPAT melakukan suatu penyimpangan/ kekeliruan/ kesalahan/ pelanggaran/. Kiranya seperti apakah bentuk dari perbuatan yang menyimpang tersebut atau kekeliruan/ kesalahan/ pelanggaran yang bisa dilakukan oleh PPAT atas pelaksanaan jabatannya tersebut ?

6. Jika akta PPAT yang dibuat oleh seorang PPAT atau pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, apa tindakan Bapak/ Ibu sebagai Kepala Kantor Pertanahan ?
7. Siapa yang melakukan pengawasan terhadap seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
8. Bagaimana prosedur dan teknis pengawasan yang dilakukan tim pengawas terhadap seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
9. Kendala/ hambatan apa saja yang sering Bapak/ Ibu alami selaku Kepala Kantor Pertanahan dalam kaitannya dengan pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dilakukan oleh PPAT ?
10. Bagaimana bentuk dari pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ?

11. Jika dalam suatu pembuatan akta PPAT (dalam hal ini peralihan hak berupa jual beli hak milik atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun), pihak pembeli dan penjual yang menjadi klien Bapak/ Ibu sudah sepakat untuk melakukan jual beli tetapi pada saat terjadinya kesepakatan tersebut pihak pembeli belum memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh harga tanah berikut bangunan yang sudah disepakati tersebut, bagaimana caranya atau konstruksi hukum apa yang bisa Bapak/ Ibu lakukan untuk melaksanakan jual beli tersebut ?
12. Apakah di wilayah Kotamadia Bogor ini, sudah dibentuk organisasi PPAT ?
- Jika ya, apakah Bapak/ Ibu menjadi anggota organisasi PPAT
- Jika ya, apakah Bapak/ Ibu mengetahui tentang hal-hal apa yang diatur dalam Kode Etik Profesi PPAT ?
13. Bagaimanakah bentuk sanksi yang diatur dalam Kode Etik Profesi PPAT terhadap anggota yang telah melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Profesi PPAT ?
14. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah PPAT di Kotamadia Bogor ini sudah ada yang diberhentikan dengan tidak hormat selaku PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional ?

15. Jika ada, apa bentuk kesalahan yang sudah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga diberhentikan dengan tidak hormat selaku PPAT ?
16. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, di wilayah Kotamadia Bogor ini, apakah ada PPAT yang telah digugat di Pengadilan atau dilaporkan ke Polisi serta diproses secara hukum pidana di Pengadilan atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
17. Jika ada, apa kesalahan yang sudah dilakukan oleh PPAT yang digugat di Pengadilan atau dilaporkan ke Polisi serta diproses secara hukum pidana di Pengadilan atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
18. Siapa yang melakukan pengawasan terhadap seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
19. Bagaimana prosedur dan teknis pengawasan yang dilakukan tim pengawas terhadap seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?
20. Apakah tim pengawas tersebut sudah melakukan pengawasan terhadap Bapak/ Ibu sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku terhadap Bapak/ Ibu atas pelaksanaan jabatan Bapak/ Ibu selaku PPAT dalam pembuatan akta PPAT ?

PEDOMAN WAWANCARA
(ditujukan untuk Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor)

1. Sudah berapa lama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim ?
2. Selama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim, apakah ada seorang PPAT yang pernah Bapak/ Ibu sidangkan sebagai tergugat dalam perkara perdata sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
3. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga digugat dalam perkara perdata tersebut ?
4. Apakah yang menjadi tuntutan dari pihak yang menggugat PPAT tersebut sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, dan bagaimanakah akibat hukumnya terhadap akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, jika dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan telah terbukti bahwa memang telah terjadi penyimpangan atau kesalahan prosedur di dalam pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh PPAT ?
5. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah ada seorang PPAT yang digugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor ini ?

6. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga digugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
7. Apakah Bapak/ Ibu yang menyidangkan perkara tersebut ?
8. Selama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim, apakah ada seorang PPAT yang pernah Bapak/ Ibu sidangkan sebagai terdakwa sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
9. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga menjadi terdakwa ?
10. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah ada seorang PPAT yang pernah menjadi terdakwa dan disidangkan di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
11. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga menjadi terdakwa dan disidangkan di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
12. Apakah Bapak/ Ibu yang menyidangkan perkara tersebut ?
13. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, sering kali PPAT dianggap telah melakukan perbuatan yang melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Berdasarkan pengalaman Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim yang

PEDOMAN WAWANCARA
(ditujukan untuk Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor)

1. Sudah berapa lama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim ?
2. Selama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim, apakah ada seorang PPAT yang pernah Bapak/ Ibu sidangkan sebagai tergugat dalam perkara perdata sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
3. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga digugat dalam perkara perdata tersebut ?
4. Apakah yang menjadi tuntutan dari pihak yang menggugat PPAT tersebut sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, dan bagaimanakah akibat hukumnya terhadap akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, jika dari fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan telah terbukti bahwa memang telah terjadi penyimpangan atau kesalahan prosedur di dalam pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh PPAT ?
5. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah ada seorang PPAT yang digugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor ini ?

6. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga digugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
7. Apakah Bapak/ Ibu yang menyidangkan perkara tersebut ?
8. Selama Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim, apakah ada seorang PPAT yang pernah Bapak/ Ibu sidangkan sebagai terdakwa sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?
9. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga menjadi terdakwa ?
10. Sepengetahuan Bapak/ Ibu, apakah ada seorang PPAT yang pernah menjadi terdakwa dan disidangkan di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
11. Jika ada, apa yang menjadi penyebab atau kesalahan apa yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut sehingga menjadi terdakwa dan disidangkan di Pengadilan Negeri Bogor ini ?
12. Apakah Bapak/ Ibu yang menyidangkan perkara tersebut ?
13. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta, sering kali PPAT dianggap telah melakukan perbuatan yang melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Berdasarkan pengalaman Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim yang

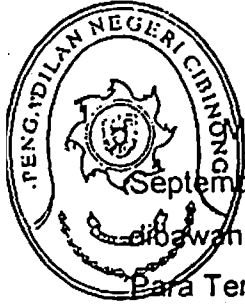
menyidangkan perkara pidana, dimana PPAT menjadi terdakwa, pasal-pasal apa yang didakwakan oleh Jaksa/ Penuntut Umum pada PPAT yang dianggap telah melakukan perbuatan yang melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT ?

14. Berdasarkan pengalaman Bapak/ Ibu menjabat sebagai Hakim yang menyidangkan perkara perdata, di mana PPAT menjadi tergugat, apa yang menjadi faktor penyebab suatu akta otentik tetapi pada saat disidangkan di Pengadilan ternyata oleh Hakim, akta otentik tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ?

15. Bagaimanakah bentuk kesalahan dari seorang PPAT atas pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta ?

16. Bagaimanakah pertanggungjawaban dari seorang PPAT secara pribadi sehubungan dengan pelaksanaan jabatannya selaku PPAT dalam pembuatan akta dihubungkan dengan hukum perdata dan hukum pidana ?

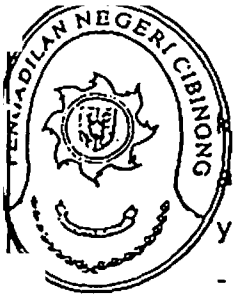
17. Bagaimanakah caranya, agar hakim bisa yakin terhadap keabsahan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT dan akta tersebut adalah akta yang mempunyai kekuatan hukum sebagai akta otentik ?



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 September 2007 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register No. 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn., telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya, yaitu :
 - Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 ; dan
 - Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 ;Dari 2 (dua) bidang tanah tersebut jumlahnya adalah seluas 7.424 M2 ;
2. Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari waris orang tua Penggugat Almarhum Nyonya Metta Frederika Van Den Broek Laurens berdasarkan Akta No. 13 tanggal 24 Juni 2002, Notaris Ny. Ismiati Dwi Rahayu, SH. ;
3. Bahwa kedua (2) bidang tanah tersebut mau dijual oleh Penggugat dan sekitar bulan Juni 2003 Penggugat bertemu dengan Tergugat I yang berminat untuk membelinya ;
4. Bahwa setelah beberapa kali Tergugat I melihat (mensurvey) tanah milik Penggugat, akhirnya Tergugat I setuju untuk membelinya, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat dengan harga per-meter sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Dan dari dua (2) bidang tanah seluas 7.424 M2, Tergugat I akan membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 750.000,- x 7.424 M2 = Rp. 5.568.000.000,- (lima milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
5. Bahwa untuk pelaksanaan Jual Beli Tergugat I menunjuk Tergugat II sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;
6. Bahwa pada awal bulan Juli 2003 Penggugat bertemu dengan Tergugat II di kantornya, dimana pertemuan tersebut membicarakan mengenai kesepakatan jual beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli dan disepakati pembayaran oleh Tergugat I kepada Penggugat dilakukan dengan dua (2) kali pembayaran ;
7. Bahwa pada tanggal 28 Juli 2003 Penggugat dan Tergugat I datang menghadap Tergugat II di Jalan Arief Rahman Hakim No. 106 Depok,



Kemudian Penggugat mendapat penjelasan dari Tergugat II bahwa Tergugat I akan melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan cara dua (2) tahap, yaitu :

- Tahap pertama berupa uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ;
- Tahap kedua berupa pelunasan sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta ruppiah).

Setelah mendapat penjelasan dari Tergugat II, Penggugat pun tidak keberatan mengenai cara pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I, dengan catatan Akta Jual Beli yang akan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tidak diberi tanggal dan Nomor Aktanya, sebelum Penggugat menerima uang tunai pembayaran dari Tergugat I. Kemudian Penggugat dan Tergugat I menandatangani akta jual beli yang telah disiapkan oleh Tergugat II ;

8. Bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli (belum diberi tanggal dan nomor) pada tanggal 28 Juli 2003, yang hadir pada saat itu yaitu :

- Penggugat Ny. Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan suaminya Raymond Sengkey ;
- Tergugat I Rudi Hartono ;
- Tergugat II selaku PPAT, dan tidak dihadiri oleh saksi-saksi sebagaimana yang tertera namanya dalam akta jual beli ;

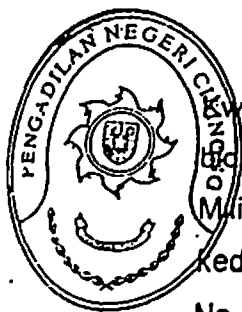
9. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2003 dibuat tanda terima penyerahan Sertifikat Asli oleh Penggugat kepada Tergugat II yaitu :

- Satu (1) Sertifikat Asli Hak Milik No. 04140 seluas 235 M2 ;
- Satu (1) Sertifikat Asli Hak Milik No. 04125 seluas 7.189 M2,

Yang kedua sertifikat asli tersebut atas nama Metta F. V. D Broek Laurens.

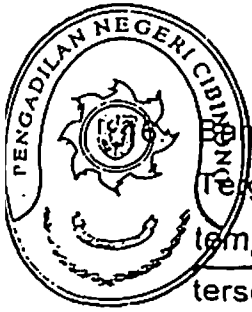
10. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2003, juga Penggugat menerima pembayaran berupa dua (2) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yang diserahkan langsung oleh Tergugat II dengan menandatangani tanda terima yang telah disiapkan oleh Tergugat II berupa dua (2) lembar kwitansi, yaitu :

- Kwitansi tanda terima dari Tergugat I untuk pembayaran uang muka penjualan 2 (dua) bidang tanah terletak di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mes masing-masing Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok dan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, keduanya tercatat atas nama Metta F.V.D. Broek Laurens berupa satu lembar Bilyet Giro BG 4 No. 571451, tanggal 31 Juli 2003 (penulisan Nomor dan tanggal Bilyet Giro tersebut salah, yang betul adalah Bilyet Giro BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;



Kwitansi tanda terima dari Tergugat I untuk pembayaran pelunasan 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok dan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, keduanya tercatat atas nama Metta F.V.D. Broek Laurens (Bilyet Giro BG 4 No. 571452 tanggal 31 Juli 2003) sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;

11. Bahwa pada kwitansi tanda terima dari Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II pada catatan dibawah kwitansi tertulis : "Kwitansi ini adalah sah, apabila Cek/Giro yang dititipkan dapat dicairkan/diuangkan" ;
12. Bahwa dua (2) lembar Bilyet Giro Bank Danamon yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 31 Juli 2003, yaitu :
 - Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebagai pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) baru dapat dicairkan/diuangkan pada tanggal 28 Agustus 2003 ;
 Sedangkan :
 - Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571452 tanggal 31 Juli 2003 sebagai pembayaran pelunasan sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) baru bisa dicairkan/diuangkan pada tanggal 31 Januari 2004 ;
13. Bahwa pada saat Penggugat menerima dua (2) lembar Bilyet Giro Bank Danamon pada tanggal 31 Juli 2003, Akta Jual Beli yang sudah ditanda tangani, aktanya belum diberi tanggal dan nomor oleh Tergugat II, karena jatuh tempo dapat dicairkannya dua (2) lembar Bilyet Giro tersebut adalah pada tanggal 28 Agustus 2003 dan tanggal 31 Januari 2004 ;
14. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2003, Penggugat datang ke Bank Danamon Cabang Margonda Depok untuk mencairkan Bilyet Giro BG 4 No. 571454 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), setelah dicek oleh bagian Teller ternyata BilyetGiro tersebut tidak ada dananya alias kosong dan oleh bagian Teller Penggugat diminta supaya menghubungi pemilik Bilyet Giro yaitu Tergugat I ;
15. Bahwa Penggugat setelah mengetahui Bilyet Giro tanggal 28 Agustus tidak dapat dicairkan/tidak ada dananya, maka pada saat ini juga suami Penggugat yang bernama CS Raymond Sengkey menghubungi Tergugat I dan oleh Tergugat I membenarkan bahwa Bilyet Giro tersebut tidak ada dananya (belum ada dananya) dan Penggugat diminta bersabar dan nanti akan tetap dibayar oleh Tergugat I ;



Bahwa Penggugat pada saat itu masih percaya dengan penjelasan dari Tergugat I, sambil menunggu pencairan pembayaran tahap kedua yang jatuh temponya pada tanggal 31 Januari 2004, maka dengan tenggang waktu

tersebut Tergugat I berjanji akan membayar Penggugat, lagi pula Penggugat tidak merasa khawatir karena 2 (dua) Sertifikat Hak Milik ada pada Tergugat II dar. Penggugat sangat yakin kepada Tergugat II bahwa akta jual beli tidak akan diberi nomor sebelum bilyet giro sebagai pembayaran pelunasan kepada Penggugat tanggal 31 Januari 2004 dapat diuangkan ;

17. Bahwa Bilyet Giro BG 4 No. 571452 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) tanggal 31 Juli 2003 pada hari jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004, Penggugat mencairkan di Bank Danamond Cabang Margonda Depok berikut Bilyet Giro BG 4 No. 571454, tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang jatuh tempo tanggal 28 Agustus 2003. Ternyata kedua (2) Bilyet Giro tersebut oleh pihak Bank Danamon dinyatakan tidak ada dananya dan Penggugat diminta untuk menghubungi dan menanyakannya kepada pemilik Bilyet Giro tersebut ;
18. Bahwa setelah mengetahui 2 (dua) lembar Bilyet Giro tersebut tidak ada dananya alias kosong, Penggugat menghubungi Tergugat I serta mendapat penjelasan bahwa Tergugat I mengakuinya bahwa Bilyet Giro tersebut belum ada dananya dan Penggugat diminta untuk bersabar dan supaya tidak mencairkannya terlebih dahulu sedangkan Tergugat II yang dihubungi oleh Penggugat setelah mengetahui Bilyet Giro tersebut tidak ada dananya mengatakan bahwa Penggugat supaya menghubungi Tergugat I ;
19. Bahwa dua (2) akta jual beli (yang masih belum diberi tanggal dan nomor akta-nya) yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2003, sampai tanggal 31 Januari 2004 (jatuh tempo pembayaran dari Bilyet Giro) ternyata Penggugat belum menerima uang dari Tergugat I karena dua (2) lembar Bilyet Giro Bank Danamon dari Tergugat I sebagai pembayaran pembelian tanah milik Penggugat tidak ada dananya, dengan kata lain Penggugat belum pernah mendapat pembayaran dari Tergugat I ;
20. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Tergugat II tidak dengan cermat dan tidak melakukan pengecekan secara sungguh-sungguh untuk melindungi kepentingan Penggugat, apakah Bilyet Giro sebagai uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ada atau tidak ada dananya dan juga Tergugat II tidak menunggu tanggal jatuh tempo Bilyet Giro



yang sudah diketahui oleh Tergugat II sebagai pelunasan pembayaran yaitu tanggal 31 Januari 2004 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) ada atau tidak ada dananya, dan ternyata oleh Tergugat II akta jual beli telah diberi nomor pada tanggal 01 September 2003 dengan menerbitkan :

- a. Akta Jual Beli No. 11/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok seluas 7.189 M2, dengan harga Rp. 3.335.696.000,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh lima juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;
 - b. Akta Jual Beli No. 12/2003 tanggal 01 September 2003 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok seluas 235 M2 dengan harga Rp. 369.655.000,- (tiga ratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah).
21. Bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 11/2003 dan No. 12/2003, tertanggal 01 September 2003 tanpa sepengetahuan Penggugat, ternyata oleh Tergugat II kedua bidang tanah milik Penggugat (SHM No. 04125/Kel. Depok dan SHM No. 04140/Kel. Depok) didaftarkan kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I dan oleh Turut Tergugat diproses yang kemudian Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, surat ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok, surat ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 pada tanggal 8 Oktober 2003 telah terdaftar/tercatat (telah dibalik-namakan) dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) ;
22. Bahwa oleh karena Tergugat I membeli tanah milik Penggugat dengan cara membayar menggunakan Bilyet Giro Bank Danamon sebanyak dua (2) lembar dan dengan sengaja serta menyadari betul (etikad tidak baik), bahwa :
- Bilyet Giro BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebagai uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000 - (dua milyar rupiah) dan ;
 - Bilyet Giro BG 4 No. 571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) adalah tidak ada dananya alias kosong ;

Sedangkan :

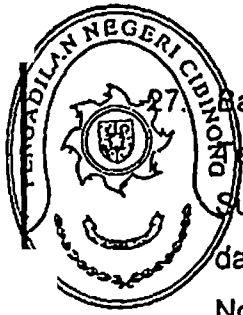
- Tergugat II telah dengan sengaja menerbitkan akta jual beli No. 11/2003 dan akta jual beli No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003, pada hal Tergugat II mengetahui bahwa jatuh tempo pelunasan



pembayaran BG 4 No. 571452 sebesar Rp. 3.566.000.000,- adalah pada tanggal 31 Januari 2004.

Maka atas perbuatan tersebut akta jual beli No. 11/2003 dan No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003 yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

23. Bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No. 11/2003 dan No. 12/2003 oleh Tergugat II dan k. a-dua (2) Sertifikat Hak Milik telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I, maka Tergugat I masih berusaha meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat I akan membayar kepada Penggugat yaitu dengan cara memberikan lagi dua (2) lembar cek Bank Danamon kepada Penggugat, yaitu :
 - Cek 3 No. 969590 tanggal 14 Pebruari 2004 sebesar Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah) ; dan
 - Cek 3 No. 969589 tanggal 26 Pebruari 2004 sebesar Rp. 4.568.000.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah). Dan ternyata kedua (2) lembar cek tersebut juga tidak ada dananya alias kosong.
24. Bahwa oleh karena Bilyet Giro dan Cek yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk pembayaran pembelian tanah milik Penggugat semuanya tidak ada dananya, maka pada tanggal 21 Juni 2004 Tergugat I membuat pernyataan dihadapan Tergugat II, bahwa Tergugat I membuat pengakuan bahwa pembayaran atas tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 04140/ Kel Depok seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok seluas 7.189 M2 belum tuntas secara hukum, dengan kata lain belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat I minta waktu lagi kepada Penggugat ;
25. Bahwa oleh karena keluguan dari Penggugat dan kecerdikan dari Tergugat I untuk menperdaya Penggugat, Tergugat I menyerahkan lagi satu (1) lembar Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No. BB 097984 jatuh tempo 9 Januari 2006 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan ternyata Bilyet Giro ini pun tidak ada dananya alias kosong.
26. Oleh karena semua yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat semuanya tidak terbukti dan Bilyet Gito maupun Cek yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak ada dananya, maka atas perbuatan tersebut suami Penggugat yang bernama CS. Raymond Sengkey melaporkan Tergugat I kepada Polres Depok atas perbuatan penipuan dengan Laporan Polisi No. Pol. : LP/3366/K/IX/2006/Res Depok tanggal 25 November 2006 dan Tergugat I ternyata kabur, sehingga oleh pihak kepolisian Tergugat I dinyatakan Buron alias masuk daftar pencarian orang (DPO).

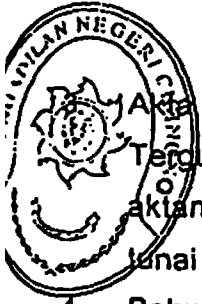


Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I atas penjualan tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No.10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.04125/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No.10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2, maka kedua bidang tanah tersebut adalah masih merupakan milik Penggugat. Sedangkan Akta Jual Beli No. 11/2003 dan Akta Jual Beli No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003 yang dibuat oleh Tergugat II haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya.

28. Oleh karena Akta Jual Beli No. 11/2003 dan Akta Jual Beli No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sebagai konsekuensinya peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Tergugat dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No.10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No.10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 juga dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya, untuk itu SHM No. 04140/Kel. Depok dan SHM No. 04125/Kel. Depok atas nama Tergugat I tersebut di atas haruslah dicoret dari buku tanah dan untuk selanjutnya Turut Tergugat mencatatkan kembali dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek).

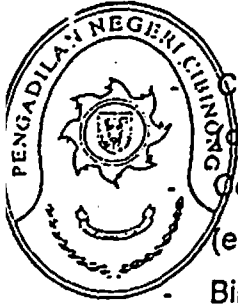
Kesimpulan :

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah seluas 7.424 M2 yang terletak di Jl. Margonda Raya dengan :
 - Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 ; dan
 - Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2.
2. Bahwa Tergugat I akan membeli tanah milik Penggugat tersebut dengan harga per meter sebesar Rp. 750.000,- sehingga harga keseluruhan yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat seluruhnya adalah Rp. 5.568.000.000,- yang pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat I dengan dua tahap yaitu Tahap Pertama uang muka dan Tahap Kedua kelunasan yang dilakukan di hadapan Tergugat II.



Akte jual-beli yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat II (tanpa dihadiri saksi-saksi) pada tanggal 28 Juli 2003 disepakati faktanya tidak akan diberi nomor oleh Tergugat II sebelum pembayaran secara tunai diterima oleh Penggugat.

4. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan menggunakan dua lembar Bilyet Giro Bank Danamon yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 31 Juli 2003 yaitu :
 - Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebagai pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) baru dapat dicairkan/diuangkan pada tanggal 28 Agustus 2003 ;
 - Seandainya :
 - Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571452 tanggal 31 Juli 2003 sebagai pembayaran pelunasan sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) baru bisa dicairkan/diuangkan pada tanggal 31 Januari 2004 ;
5. Bahwa kedua Bilyet Giro tersebut setelah dicairkan oleh Penggugat ternyata dananya tidak ada alias kosong ;
6. Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja mempunyai etiket tidak baik untuk merugikan Penggugat yaitu Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I atas dua bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas karena kedua (2) Bilyet Giro adalah tidak ada dananya, sedangkan Tergugat II telah dengan sengaja memberi nomor Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli No. 11/2003 dan No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003 setelah itu oleh Tergugat II didaftarkan kepada Turut Tergugat untuk diproses balik nama dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I yang kemudian oleh Turut Tergugat dibalik nama (dicatatkan dalam buku tanah) dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I (Rudi Hartono), sedangkan diketahui oleh Tergugat II Bilyet Giro pembayaran tahap pertama sebagai uang muka tidak ada dananya dan pembayaran tahap kedua baru bisa dicairkan pada tanggal 31 Januari 2004 yang ternyata juga tidak ada dananya, semestinya Tergugat II selaku PPAT yang berpengalaman sebelum melakukan pendaftaran tanah untuk balik nama ke atas nama Tergugat I seharusnya konfirmasi terlebih dahulu apakah Penggugat telah menerima secara lunas pembayaran dari Tergugat I ;
7. Bahwa selain kedua Bilyet Giro Bank Danamon tersebut, Tergugat I juga menyerahkan dua (2) lembar Cek Bank Danamon dan satu (1) lembar Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA), yaitu :



Cek 3 No. 969590 tanggal 14 Februari 2004 sebesar Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah); dan

Cek 3 No. 969589 tanggal 26 Februari 2004 sebesar Rp. 4.568.000.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah).

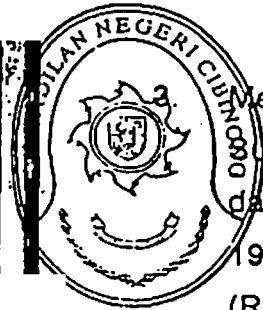
Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No. BB 097984 jatuh tempo 9 Januari 2006 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Ternyata Cek dan Bilyet Giro ini pun tidak ada dananya alias kosong.

8. Untuk sahnya jual beli atas tanah haruslah dilakukan secara terang dan tunai (cause yang halal), dalam hal ini Penggugat selaku penjual belum sama sekali menerima uang tunai dari Tergugat I selaku Pembeli karena Bilyet Giro maupun Cek yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai pembayaran ternyata tidak ada dananya alias kosong. Oleh karena jual beli dilakukan dengan causa yang tidak halal, maka Akta Jual Beli No. 11/2003 dan No. 12/2003 masing-masing tertanggal 01 September 2003 yang dibuat oleh Tergugat II yang juga tidak dihadiri oleh saksi-saksi yang bernama Muhamad Iqbal dan Djayadi yang tertera dalam akta tersebut (melanggar pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tanggal 5 Maret 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikutan turutan-turutannya dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Penggugat yang oleh Turut Tergugat telah dibalik namakan kepada Tergugat I juga batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum berikutan turutan-turutannya dan atas nama Tergugat I haruslah dicoret dari buku tanah dan Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali ke dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek).

Berdasarkan alasan-alasan apa yang telah diuraikan tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 11/2003 tanggal 01 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 12/2003 tanggal 01 September 2003 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikutan turutan-turutannya ;



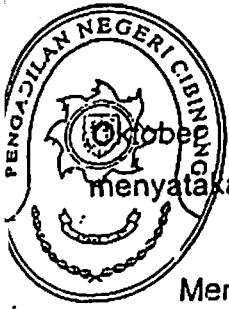
Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya ;

4. Menyatakan secara hukum bahwa dua bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya Depok dengan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 adalah milik Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek) ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali dalam buku tanah atas nama Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 ke atas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek) ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir kuasanya, kecuali Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut maka untuk itu pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I ;

Merimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan kepada Pihak Penggugat untuk membacakan Surat Gugatannya dan atas suratnya tertanggal 9



2007 mengajukan tambahan posita, dan selanjutnya Penggugat menyatakan isi dan maksud gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan perkara ini berjalan ada permohonan berdasarkan surat tertanggal 12 Desember 2007 yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Desember 2007 dengan Nomor Register Perkara No : 117/Pdt G.Intervensi/2007/PN. Cbn, yaitu surat dari H. Tutun Ambadar beralamat di Jalan Keutamaan No. 79 Rt. 008 Rw. 001 Kelurahan Krukut Kecamatan Taman Sari Jakarta Pusat yang dalam hal ini dihadiri kuasanya Muhamad Nur AG, SH Advokad Pengacara bertempat di Jl Caman Raya No. 22 Jatiberiing Bekasi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2007 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Nopember 2007 dibawah Nomor : 33/Pdt/2007, untuk dijadikan sebagai pihak Interveniens dalam perkara antara 1. Gerry Jane Sengkey Van Den Broek, 2. Donald Frederik Van Den Broek sebagai Penggugat lawan Rudi Hartono, sebagai Tergugat I, 2. Siti Komariah Lalo, SH., sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Pertarahan Kota Depok ;

Menimbang, bahwa atas intervensi dari pemohon intervensi tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah membacakan Penetapan Nomor : 117/Pdt. G/2007/PN. Cbn, yang pada intinya menetapkan :

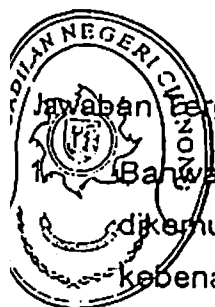
Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi dari Penggugat dan Tergugat II ;

Dalam Permohonan Intervensi :

1. Menolak permohonan H.Tutun Ambadar sebagai pemohon Intervensi untuk menggabungkan diri dalam perkara Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Cbn ;
2. Memerintahkan kepada Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk melanjutkan perkara ini ;
3. Membebani Pemohon Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam permohonan ini sebesar Rp. 240.000,- (Dua ratus empat puluh ribu rupiah) .

Merimbang, bahwa oleh karena permohonan Intervensi ditolak maka selanjutnya pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan dengan memberi kesempatan pada pihak Tergugat II dan Turut Tergugat untuk memberikan jawaban atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :



Jawaban Tergugat II :

Bahwa Tergugat II membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya ;

2. Bahwa Tergugat II mengaku dan membenarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat yang disebut dalam posita 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 21 dan 24 didalam gugatannya yang pada pokoknya berintikan :
 - a. Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2, jadi jumlah keseluruhan dari 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah seluas 7.424 M2 sampai dengan sekarang masih dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat ;
 - b. Bahwa 2 (dua) Bilyet Giro yaitu Bilyet Giro Bank Danamon No. BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003, sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571452 tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) yang dijadikan sebagai pembayaran tanah Penggugat ternyata kosong, sehingga Penggugat belum menerima uang dari jual beli tanah tersebut ;
 - c. Bahwa Tergugat II baru mengetahui kalau kedua Bilyet Giro Bank Danamon yang dijadikan sebagai pembayaran tanah tersebut kosong setelah terlanjur kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama ke atas nama Tergugat I ;
 - d. Bahwa didalam pembuatan Akta Jual Beli No. 11/2003 dan No. 12/2003 masing-masing tertanggal 1 September 2003 dan biaya balik nama kedua sertifikat tersebut, Tergugat II dibayar oleh Tergugat I juga dengan 2 (dua) cek kosong yang nanti akan dibuktikan dalam tahap pembuktian ;
3. Bahwa dalil-dalil selain dan selebihnya yang dikemukakan Penggugat dalam posita 8, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28, Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut dalam tahap pembuktian ;



Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Memutuskan perkara aquo dengan seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Turut Tergugat ;

2. Tentang Gugatan Kurang Fihak

Bahwa ternyata dalam data yang ada di kantor Turut Tergugat (Bukti TT) bahwa Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kelurahan Depok dan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kelurahan Depok, keduanya sekarang tercatat atas nama Rudi Hartono dan masih dilekatkan Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, yang sampai sekarang belum dilakukan Roya (pencatatan penghapusan utang), maka oleh karenanya akan menjadi lebih fair jika dalam proses peradilan ini ditarik pula PT. Bank Internasional Indonesia Tbk dan/atau pihak lain yang berkepentingan sebagai pihak dalam perkara ini ;

3. Tentang Gugatan Kontradiktif

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, pada lembar pertama mengenai Perihal/hal : Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli, akan tetapi dalam petitumnya, pada lembar sembilan Nomor 3 menghendak "menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2. dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya", sesungguhnya bahwa pembatalan Akta Jual Beli mempunyai akibat hukum yang berbeda dengan batalnya sertifikat hak atas tanah ;

4. Perlu kami sampaikan bahwa beralihnya/berpindahannya suatu hak atas tanah diawali/didasari dengan pembuatan akta PPAT (diantaranya Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama) atas nama subyek hukum sebagai para pihak oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



yang berwenang untuk itu. Sedangkan pendaftaran Peralihan Haknya (balik nama) untuk memenuhi azas konstitutif dan publisitas dilakukan oleh Pejabat Kantor Pertanahan (BPN) setempat, dimana obyek tanah tersebut berada, akta PPAT sebagai *acta van transport*. (vide PP. 24/Th. 1997 Pasal 37, 40) oleh karena hal tersebut maka lebih tepat jika Penggugat menyatakan agar pendaftaran peralihan hak atau balik namanya yang dibatalkan dan mencatat kembali atas nama Penggugat, bersamaan dengan tuntutan pembatalan Akta Jual Beli, sedangkan sertifikat sebagai bukti hak tidak perlu menjadi batal demi hukum

5. Sehubungan dengan kehadiran dan permintaan (calon) Penggugat Intervensi pada persidangan tanggal 12 Desember 2007 yang lalu, maka dengan ini seraya menunggu putusan Majelis mengenai diterima/tidaknya Interveni, Turut Tergugat berpendapat dalam jawaban ini belum tepat waktunya untuk memasuki pokok perkara ;
6. Menurut hemat kami berkenaan dengan hal-hal tersebut pada butir 2, 3, 4 dan 5 diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan kepada Penggugat dalam putusan sela sebagai berikut :
 - a. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 - b. Atau setidaknya menyatakan agar Penggugat memperbaiki surat gugatannya, kemudian sidang dilanjutkan menyangkut pokok perkara.

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik yang untuk ringkasnya dianggap termuat dalam putusan ini dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Photo copy Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997, No. 10.10.71.06.03901/1997, seluas 7.189 M² ;
2. Bukti P-2 : Photo copy Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok, Surat Ukur tanggal 10 April 1997, No. 10.10.71.06.03901/1997, seluas 235 M² ;



- Bukti P-3 : Photo copy salinan Akta Pernyataan Waris tanggal 24 Juni 2002, yang ditandatangani oleh Notaris Ny. Ismiati Dwi Ranayu, SH ;
4. Bukti P-4 : Photo copy Surat Tanda Terima 2 (dua) sertifikat asli Hak Milik yaitu No. 04140 dan 04125 atas nama Meta F.VD Broek Laurens dari Gerry Jane S.VD Broek oleh Notaris/PAT Siti Komariah Lalo, SH, tanggal 31 Juli 2003 ;
5. Bukti P-5 : Photo copy Kwitansi tanda terima tanggal 31 Juli 2003, yaitu pembayaran uang muka berupa satu lembar Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571451 tanggal 31 Juli 2003 (salah penulisan nomor BG dan tanggal) yang benar BG 4 No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003, sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
6. Bukti P-5.A : Photo copy Bilyet Giro Bank Danamon BG No. 571454 tanggal 22 Agustus 2003 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2003 ;
7. Bukti P-6 : Photo copy Kwitansi tanda terima tanggal 31 Juli 2003, yaitu pembayaran pelunasan berupa Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571452, tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
8. Bukti P-6.A : Photo copy Bilyet Giro Bank Danamon BG 4 No. 571452, tanggal 31 Juli 2003 sebesar Rp. 3.568.000.000,- (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) yang jatuh tempo tanggal 31 Januari 2004 ;
9. Bukti P-7 : Photo copy surat Akta Jual Beli No. 11/2003 tanggal 01 September 2003 ;
10. Bukti P-8 : Photo copy surat Akta Jual Beli No. 12/2003 tanggal 01 September 2003 ;
11. Bukti P-9 : Photo copy surat Cek Bank Danamon Cek 3 No. 969590 tanggal 14 Pebruari 2004 sebesar Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah) ;

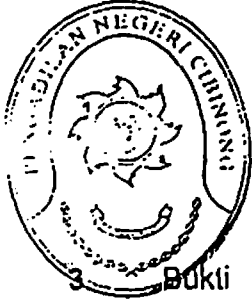


- 10 : Photo copy surat Cek Bank Danamon Cek No. 969589 tanggal 26 Pebruari 2004 sebesar Rp. 4.568.000.000,- (empat milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
13. Bukti P-11 : Photo copy Bilyet Giro Bank Central Asia (BCA) No. BB 097984, tanggal 9 Januari 2006 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
14. Bukti P-12 : Photo copy Cek Bank Central Asia (BCA) No. CA 950064, tanggal 23 Agustus 2006 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
15. Bukti P-13 : Photo copy Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan di Polres Depok tanggal 25 Nopember 2006, No. Pol. STPLP/3366/K/IX/2006/Res Depok ;
16. Bukti P-14 : Photo copy Surat Permohonan Pemblokiran 2 (dua) Sertifikat Hak Milik masing-masing No. 04140 Kel. Depok dan No. 04125 Kel. Depok oleh Kepala Kepolisian Resor Depok, tanggal 5 April 2007 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok ;
17. Bukti P-15 : Photo copy Surat Persetujuan Penghapusan (Roya) Hipotik/Hak Tanggungan dari PT. Bank Internasional Indonesia tanggal 05 Oktober 2006, No. S.2006.826/DIRECTOR-2-CAC-JKT-KORP yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Depok ;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-II. 1 : Photo Copy Sertifikat Hak Milik No. 04140, Surat Ukur No. 10.10.71.06.03925/1997, luas. 235 M2, terletak di Rt. 01/11, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok ;
2. Bukti T-II. 2 : Photo Copy Sertifikat Hak Milik No. 04125, Surat Ukur No. 10.10.71.06.03901/1997, luas 7189 M2,



terletak di Rt. 01/11, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok ;

- Bukti T-II. 3 : Photo Copy Akta Jual beli No. 12/2003, tanggal 1 September 2003, dibuat dihadapan Notaris Siti Komariah Lalo, SH., Notaris/PPAT di Depok ;
4. Bukti T-II. 4 : Photo Copy Akta Jual beli No. 11/2003, tanggal 1 September 2003, dibuat dihadapan Notaris Siti Komariah Lalo, SH., Notaris/PPAT di Depok ;
5. Bukti T-II. 5 : Photo Copy Bilyet Giro Bank Permata No. AEJ 321539 tanggal 27 Oktober 2004 dengan jatuh tempo pada tanggal 3 Nopember 2004, dengan nimal Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ;
6. Bukti T-II. 5.a : Photo Copy Surat Keterangan Penolakan warkat lalu lintas pembayaran giral dari Bank Permata terhadap Bilyet Giro Bank Permata No. AEJ 321539 tanggal 27 Oktober 2004, dengan jatuh tempo pada tanggal 3 Nopember 2004, dengan Nominal Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ;
7. Bukti T-II. 5.b : Photo Copy Cek Bank Central Asia atas nama Rudi Hartono dengan No. CA 833853 tanggal 11 Juli 2005 sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta ruiah) ;
8. Bukti T-II. 6 : Photo Copy Surat permohonan Pemblokiran No. 09/Ski-Not/PPAT/IX/2006 dari Tergugat II tertanggal 27 September 2006 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat), terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 04140 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04125 ;
9. Bukti T-II. 6.a : Photo Copy Surat Tanda Terima Surat Masuk dari Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 27 September 2006 ;
10. Bukti T-II. 6.b : Photo Copy Bukti pembayaran Pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik No. 04140 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 27 September 2006 ;



T-II. 7

: Photo Copy Bukti tanda terima 2 (dua) buah asli salinan Akta Jual Beli No. 11/2003 dan Akta Jual Beli No. 12/2003, masing-masing tertanggal 1 September 2003 yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT di Depok Siti Komariah Lalo, SH. ;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Bukti T-T. 1 : Photo Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03925/1997, luas 235 M2, terakhir tercatat atas nama Rudi Hartono ;
2. Bukti T-T. 2 : Photo Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 04125/Depok, Surat Ukur tanggal 19 April 1997 No. 10.10.71.06.03901/1997, luas 7.189 M2, terakhir tercatat atas nama Rudi Hartono ;
3. Bukti T-T. 3 : Photo Copy Surat dari Siti Komariah Lalo, SH., Notaris dan PPAT Kota Depok, No. 01/Skl-Not/PPAT/III/2007, tertanggal 16 Maret 2007, perihal permohonan pencabutan pemblokiran sertifikat ;
4. Bukti T-T. 4 : Photo Copy Surat dari Resor Depok No. B/327/IV/2007/Reskrim, tertanggal 05 April 2007, perihal permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel. Depok dan No. 04125/Kel. Depok ;
5. Bukti T-T. 5 : Photo Copy Surat dari Resor Depok No. Pol. STPLP/3366/K/IX/2006/Res Depok mengenai Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan tentang diduga penipuan, sebagai pelapor CS Raymond Sengkey ;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya ;



Memimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi dan saksi ahli yang keterangannya didengar dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi I : TATANG HIDAYAT

Bahwa saksi tahu ada permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu mengenai pembayaran tanah di Margonda Depok ;

- Bahwa saksi tahu letak dan batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah kiri tanah jalan, setelah kanan rumah Ibu Gerry, belakang rel kereta api dan depan saluran air ;
- Bahwa saksi tahu luas tanah tersebut seluas 7.400 an M2 dan ada 2 (dua) sertifikat yaitu atas nama ibu Gerry (almahum), belakangan dibell ahli waris dari Notaris ;
- Bahwa saksi tahu luas tanah dari ke 2 sertifikat tersebut, yaitu yang di depan seluas 235 M2 dan dibelakang seluas 7.100 M2 lebih ;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Gerry Jane Sengkey Van Den Broek ;
- Bahwa tanah tersebut belum pernah beralih ;
- Bahwa pada bulan Agustus 2003 saya datang ke Gerry untuk menagih hutang karena tanah dijual ,
- Bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada saksi kurang lebih Rp. 750.000 000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayarannya disepakati setelah tanah Penggugat dijual ;
- Bahwa untuk jua beli tanah tersebut dibayar dengan cek ;
- Bahwa cek tersebut ada 2, keduanya tidak bisa dicairkan karena tidak ada dananya dan ternyata setelah dicek ke Bank Danamon dan ternyata tidak ada dananya, jadi tanah tersebut belum dibayar ;
- Bahwa Ibu Gerry pernah bilang ke saya kalau surat-surat tersebut dititipkan di Notaris dan nanti pak Rudi Hartono saya hubungi lagi ;
- Bahwa surat-surat di Notaris tersebut sudah tidak ada ;
- Bahwa Notaris mengatakan kepada bu Gerry kalau sampai akte salinan jual beli saya minta ke bu Gerry, saya juga ditipu pak Rudi Hartono uang sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa usaha Rudi Hartono adalah sebagai Kontraktor, saya pernah datang ke kantor Rudi Hartono ternyata sudah tidak ada, bu Gerry tidak pernah datang ke kantor pak Rudi Hartono, tanah itu tahun 2006 beralih ke orang lain ;



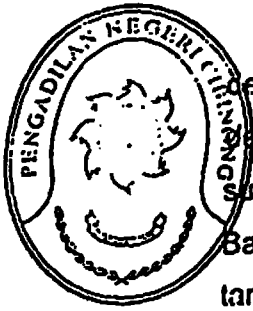
Bahwa setelah tahu kalau Rudi Hartono tidak ada di kantor selanjutnya dilaporkan ke Polres, saya bilang ada di Blitar, ternyata Polisi hubungi Polres Elitar ternyata juga tidak ada disana ;

Bahwa sewaktu komplain ke Notaris, Notaris bilang Rudi Hartono bajingan ;

- Bahwa saksi tidak tahu ada penandatanganan akte jual beli tahun 2003 ;
- Bahwa saksi pertama sekali ke Notaris setelah cek yang ke dua ditolak tahun 2004 ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembicaraan awal dasar Gerry menerima Bilyet Giro tersebut :
- Bahwa saksi pernah menanyakan masalah surat-surat dan kata Gerry sudah dibawa ke Notaris, cek ini setelah dicairkan berarti pembayaran lunas ;
- Bahwa saksi ke Notaris tahun 2003 dan tahun 2006 ;
- Bahwa saksi tahun 2006 bersama-sama Gerry ke Ibu Notaris menanyakan bagaimana jual beli itu. Jual beli tahun 2003 baru diserahkan tahun 2006 ;
- Bahwa masalah sertifikat Tahun 2006 sudah tidak ada aslinya karena sudah di kasih ke Rudi Hartono dan foto copynya diserahkan ke Gerry ;
- Bahwa Notaris telah memblokir sertifikat ke BPN tahun 2005 ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Notaris memberikan sertifikat ke Rudi Hartono ;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tersebut beralih tahun 2006 atas dasar Jual beli antara Ibu. Gerry dan Rudi Hartono ;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti duluan mana pemberian cek dengan balik nama sertifikat ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I sekarang kurang lebih buron ;
- Bahwa benar saudara Rudi Hartono pernah mengakui belum ada pembayaran ;

2. Saksi II : PIETER E. LATUMETEN, SH.,MH., (Saksi Ahli)

- Bahwa tugas PPAT melalui Akta Jual Beli ukurannya adalah Pengikatan jual beli, penerima memenuhi peraturan-peraturan BPN, bayar BPHTB penghasilan di setor kalau belum lunas harus dibuat akta pengikatan jual beli sebagai dasar untuk pengurusan di BPN ;
- Bahwa dalam praktek sering surat foto copy tanah diserahkan ke Notaris, sejauh mana kewenangan Notaris tiba-tiba Notaris memutuskan diluar kewenangan dia yaitu seharusnya akta jual beli dihadapan Notaris sesuai



dengan Pjn Pasal 120 BW, perjanjian kontraktual bersifat sesuai fakta dengan obyek tanah, pembayaran yang sah tunai, cek tunai bagi yang sudah dicairkan pada saat jual beli ;

Bahwa ada kompensasi dibatalkan karena harga jual beli harus cair pada tanggal jual beli, dalam akta dibayar tunai ternyata dalam bukti Bilyet Giro tidak ada dana maka akta jual beli batal demi hukum sebabnya tidak tuna. dianggap batal semua ;

- Bahwa yang dilakukan oleh Notaris adalah kalau tidak membayar dia bisa menolak untuk pembuatan akta, kalau ada laporan dari Ikatan Notaris Indonesia kami tindak lanjut ;
- Bahwa Refleksitas terhadap BPN berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997, bisa dibatalkan dengan putusan pengadilan dan eksekusi ke-2uali dibuat konstruksi jual beli berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997. pelaksanaan PPAT tentang pembuatan akta tanah ;
- Bahwa konsekwensinya belum ada pembayaran harga yang telah disepakati aralah tidak ada jual beli maka akta pengikatan akta jual beli tidak bisa dijadikan dasar untuk pendaftaran dan peralihan hak ;
- Bahwa secara utuh kasus ini adalah Jual beli PPAT harus tunai, semua pembayaran harus dapat diuangkan di transfer dianggap terjadi jual beli ;
- Bahwa Pengikatan jual beli bukan peralihan hak atas tanah ;
- Bahwa kesepakatan tidak mengesampingkan kaidah-kaidah hukum. Kesepakatan akta partai tidak mengesampingkan dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHperdata ;
- Bahwa dalam ikatan Notaris dengan kedua belah pihak, mereka bisa urdu.k pada Pasal 1320 KUHPerdata ;
- Bahwa dengan diperjanjian Pasal 1266 KHUPerdata menyatakan Imperative tidak bisa jual beli ;
- Bahwa Bilyet Giro dianggap telah terjadi jual beli selambat-lambatnya jatuh tempo pada tanggal jual-beli ;
- Bahwa pada saat jatuh tempo harus dibuat dalam blangko yang ada di BPN, yang sudah diterima uang dalam akta jual beli, kalau tidak ada batal demi hukum ;
- Bahwa pembatalan ini harus dihadapan pengadilan untuk pembatalan demi hukum ;



Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat serta Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan yang untuk ringkasnya telah termuat dalam

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi maka para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan telah pula dianggap termuat sebagai pertimbangan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Turut Tergugat dalam eksepsinya yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 04125/Kel Depok dan Hak Milik No. 04140/Kel Depok keduanya sekarang tercatat atas nama Rudi Hartono dan masih dilekatkan Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, yang sampai sekarang belum dilakukan Roya, maka adalah lebih fair jika dalam proses peradilan ini ditarik pula PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, dan/atau pihak lain yang berkepentingan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah Penggugat menggugat Tergugat I dan II karena jual beli terhadap objek perkara yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan saat diajukannya gugatan ini, pihak Tergugat I belum membayar harga jual beli yang telah diperjanjikan sebagaimana mestinya, jadi oleh karena jual beli tersebut belum dilakukan pembayarannya oleh Tergugat I maka Penggugat menuntut supaya jual beli yang telah dibuat dihadapan Tergugat II dimintal pembatalannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berbeda dengan hubungan hukum antara Tergugat I dengan pihak PT. Bank Internasional Indonesia Tbk, jadi dengan



demikian tidaklah beralasan untuk mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat sepanjang mengenai gugatan kurang pihak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan Tentang gugatan kontradiktif ;

Merimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari maksud eksepsi Turut Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut telah memasuki ruang lingkup yang harus dibuktikan dalam pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka eksepsi Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Gugatannya Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya yaitu seperti yang tersebut dalam sertifikat hak milik No. 04125/Kelurahan Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 dan sertifikat hak milik No. 04140/Kelurahan Depok Surat ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925 /1997 seluas 235 M2 ;

Menimbang, bahwa atas kedua bidang tanah tersebut Penggugat telah menjualnya kepada Tergugat I dihadapan Tergugat II sebagai Notaris, dan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dengan 2 (dua) kali pembayaran, hal tersebut setelah mendapatkan penjelasan dari Tergugat II, Penggugat tidak keberatan dengan catatan Akta Jual Beli yang akan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tidak diberi tanggal dan Nomor aktanya, sebelum Penggugat menerima uang tunai pembayaran dari Tergugat I dan kemudian Penggugat dan Tergugat I menandatangani akta jual beli yang telah disiapkan oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 31 Juli 2003 Penggugat menyerahkan kepada Tergugat II (bukti P3) berupa satu (1) sertifikat asli hak milik



seluas 235 M2 dan satu (1) sertifikat asli hak milik No. 04125 seluas 7.189-M2. Pada tanggal 31 Juli 2003 juga Penggugat menerima pembayaran dua (2) lembar Bilyet Giro Bank Danamon (bukti P4, P5 dan P5a) dan dalam bukti P4 dan P5 dibawah kwitansi tertulis, Kwitansi ini adalah sah apabila Cek/Giro yang dititipkan dapat dicairkan/diuangkan ;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat akan mencairkan bilyet giro sesuai tanggal jatuh tempo ke Bank Danamon, ternyata Bilyet Giro tersebut tidak ada dananya alias kosong dan setelah Penggugat konfirmasi masalah Bilyet Giro tersebut, Tergugat I mengakui bahwa kedua Bilyet Giro tersebut memang kosong dan Tergugat I meminta kepada Penggugat supaya bersabar ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat ternyata Tergugat II telah membuat Nomor Akta Jual Beli pada tanggal 01 September 2003 dan tanpa sepengetahuan Penggugat pula Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2003 telah mendaftarkan tanah tersebut kepada Turut Tergugat untuk diproses keatas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas pendaftaran dan pembalikan nama tersebut Tergugat I terus berusaha untuk meyakinkan penggugat akan membayar uang yaitu dengan memberikan lagi 2 (dua) lembar Cek Bank Danamon tetapi cek tersebut juga tidak ada dananya dan atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 21 Juni 2004 Tergugat I membuat pernyataan dihadapan Tergugat II bahwa Tergugat I menyatakan belum tuntas secara hukum melakukan pembayaran atas tanah milik Penggugat dengan kata lain Tergugat I meminta waktu lagi kepada Penggugat, dan atas kecerbikan Tergugat I kemudian Tergugat I menyerahkan lagi Bilyet Giro Bank Central Asia yang jatuh tempo 9 Januari 2006 dan ternyata Bilyet Giro tersebut juga kosong dan atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat telah melaporkan kepada pihak kepolisian dan sampai sekarang ini Tergugat I buron ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas oleh karena pembayaran harga tanah belum diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, maka Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut masih milik Penggugat dan untuk itu pula agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, mengabulkan seluruh petitum gugatan Penggugat ;



Menimbang, bahwa setelah membaca pula surat jawaban dari Tergugat II pada pokoknya terhadap objek perkara sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat dan Bilyet Giro untuk pembayaran tanah ternyata kosong sehingga Penggugat belum menerima uang dari jual beli tanah tersebut dan Tergugat II baru mengetahui Bilyet Giro kosong setelah terlanjur kedua sertifikat Hak Milik tersebut dibalik nama keatas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas perlu dibuktikan apakah memang benar jual beli terhadap objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I belum ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1, P2 dan bukti TII.1, TII.2 serta bukti T.T.1, T.T.2 benar tanah yang dijadikan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, semula adalah atas nama Metta F VD Broek Laurens yang berdasarkan bukti P.3 beralih atas nama Penggugat selaku ahli waris dan pada akhirnya tersebut atas nama Tergugat I karena pembelian dari Penggugat (bukti P7, P8, TII.3, TII.4) ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat sebagaimana dalam posita gugatannya sebagaimana yang diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya, bahwa telah disepakati pembayaran jual beli tanah dilakukan dengan 2 (dua) kali pembayaran dengan Bilyet Giro yaitu pertama sebesar Rp 2 milyar dan tahap kedua Rp. 3 568.000.000,- (Tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) vide bukti P5a P6a dan berdasarkan bukti P.5 dan P.6 sebagai bentuk kwitansi yang dibuat oleh Tergugat II sehubungan dengan bukti P.5a dan P.6a bahwa kwitansi ini adalah sah, apabila cek/giro yang dititipkan dapat dicairkan/diuangkan ;

Menimbang, bahwa atas bukti P.5a dan P.6a sebagaimana yang diakui oleh Tergugat II ternyata Bilyet Giro (bukti P5a, P6a) tidak dapat dicairkan hal ini juga dipertegas oleh saksi Tatang Hidayat yang menyatakan pernah bersama Penggugat Gerry Lane Sengkey Van Den Broek untuk mencairkan Bilyet giro yang bersangkutan akan tetapi tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya ;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut maka Penggugat menyatakan pada tanggal 21 Juni 2004 Tergugat I membuat pernyataan dihadapan Tergugat II (hal tersebut diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya) bahwa Tergugat I belum tuntas secara hukum atau dengan kata lain belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat I minta waktu lagi kepada Penggugat ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut dan sebagaimana yang diakui oleh Tergugat II, memang ternyata jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, pembayarannya dilakukan dengan Bilyet Giro dan ternyata Bilyet Giro yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak dapat dicairkan karena dananya tidak ada, dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa uang sebagai pembayaran jual beli tanah milik Penggugat sampai gugatan ini diajukan belum pernah diterima oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan keadaan tersebut apakah akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan 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, selanjutnya berdasarkan pasal 1473 KUHPerdata menegaskan si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas apa saja mengikatkan dirinya segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian, selanjutnya pasal 1474 KUHPerdata menyatakan ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya ;

Menimbang, bahwa kewajiban si pembeli adalah sesuai dengan pasal 1513 KUHPerdata yaitu Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan dan menurut pasal 1517 KUHPerdata menegaskan Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Pieter E Latumeten, SH.MH., bahwa jual beli yang belum dilakukan pembayarannya maka jual beli dianggap tidak pernah ada dan akta jual beli yang telah dibuat batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata seperti yang tersebut diatas tentang adanya kewajiban-kewajiban para pihak untuk



melakukan prestasinya dalam jual beli, dan pada kenyataannya Tergugat I belum membayar uang kepada Penggugat terhadap tanah yang dibelinya maka menurut Pasal 1517 KUHPercata jual beli tersebut adalah batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka petitum 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No.11/2003 tanggal 01 September 2003 dan Akta Jual Beli No.12/2003 tanggal 01 September 2003 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya, patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2 (dua) dari gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum 3 (tiga) patut pula untuk dikabulkan yaitu Menyatakan secara hukum bahwa pendaftaran peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya :

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pula maka petitum 4 (empat) dari gugatan Penggugat patut dikabulkan yaitu Menyatakan secara hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Margonda Raya Depok dengan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No.10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 adalah milik Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frerierik Van Den Broek) :

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2, 3 dan 4 dikabulkan maka sudah selayaknya pula petitum 5 (lima) dikabulkan yaitu Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997, No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya ;



Menimbang, bahwa mengenai petitum 6 (enam) yang menyatakan untuk Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali dalam buku tanah atas nama Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 keatas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek), patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa begitu pula halnya terhadap Petitum 7 (tujuh) yang meminta supaya Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka alasan-alasan dan bukti-bukti selain dan selebihnya dari para pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka sudah sepatutnya pula Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada tingkat pemeriksaan ini ;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan perkara ini ;

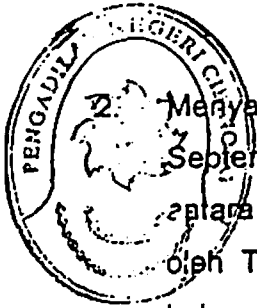
MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 11/2003 tanggal 01 September 2003 dan Akta Jual Beli No. 12/2003 tanggal 01 September 2003 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang dibuat oleh Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya ;

3. Menyatakan secara hukum bahwa pendaftaran peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok, Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa dua bidang tanah yang terletak di Jl. Margonda Raya Depok dengan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 adalah milik Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek) ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 atas nama Tergugat I (Rudi Hartono) atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan kembali dalam buku tanah atas nama Penggugat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04140/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03925/1997 seluas 235 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04125/Kel Depok Surat Ukur tanggal 19-04-1997 No. 10.10.71.06.03901/1997 seluas 7.189 M2 ke atas nama Penggugat (Gerry Jane Sengkey Van Den Broek dan Donald Frederik Van Den Broek) ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini ;

3. Membebani Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada tingkat pemeriksaan ini sebesar Rp. 899.000,- (Delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan pada hari Senin tanggal 24 Maret 2008 dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong oleh karni H. Edy Tjahjono, SH..M.hum., selaku Hakim Ketua, Mulyadi, SH.MH., dan Martin Ginting, SH., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 01 April 2008 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, dibantu oleh Isarael Situmeang, SH., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t. t. d.

t. t. d.

MULYADI, SH.MH.

H. EDY TJAHJONO, SH.,M.Hum.

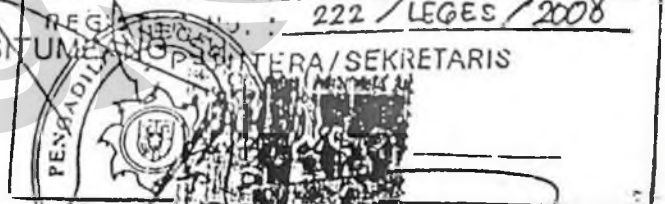
t. t. d.

MARTIN GINTING, SH.

Panitera

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
 DIBERIKAN KEPADA DAN ATAS
 PERMINTAAN PIHAK : PENEGUGAT .
 DIKEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG
 PADA TANGGAL : 19 MEI 2008
 PERATURAN NO. : 222 / LEGES / 2008

ISARAEI SITUMEANG PANITERA / SEKRETARIS



Biaya – biaya :

- Administrasi	: Rp. 50.000,-
- Panggilan	: Rp. 840.000,-
- Redaksi	: Rp. 3.000,-
- Meterai	: Rp. 6.000,-
JUMLAH.....	: Rp. 899.000,-

(Delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;