

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG  
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH STUDI KASUS  
(PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

Nama : SUKISNO

NPM : 217182021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
2021**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI**

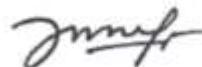
Nama Perserta : SUKISNO  
N.I.M : 217182021  
Program Studi : Magister Kenotariatan

**JUDUL TESIS :**

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

**Secara substansi** telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 12 Juli 2021  
Pembimbing Tesis,



(Prof. Dr. AMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

NAMA : SUKISNO

NIM : 217182021

**JUDUL**

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis  
Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara  
dan dinyatakan **Lulus** Dalam Sidang Ujian Tesis tanggal 19 Juli 2021

Majelis Penguji :

1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Mella Ismelina, F.R.,S.H.,M.Hum.
2. Anggota Penguji : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.K.n.  
Dr. Ariawan Gunadi, S.H.,M.H.

Jakarta, 26 Juli 2021

Pembimbing



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.K.n.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur hanya kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas dan izin-Nya, telah memberikan kekuatan, kemudaan, Rahmat, Karunia kepada penulis, tesis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”** dapat diselesaikan pada waktu yang tepat. Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan baik dari segi tata penulisan maupun hal-hal substansial dari penulisan tesis ini. Dengan tersusunnya tesis ini, penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak, tesis ini tidak dapat terselesaikan dengan baik, saat penyusunan tesis mengalami ujian sekelurga positif covid-19 melakukan isolasi mandiri saran dari Dokter selama 2 (dua) minggu dibulan juni 2021, alhamdulilah dinyatakan oleh dokter sudah sehat walafiat, pada kesempatan ini, dengan tulus dari hati yang terdalam penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada ;

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, selaku dosen pembimbing;

2. Ibu Prof Dr. Mella Ismelina.F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotraian Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Asst Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku dosen tetap dan sekretaris Yayasan Universitas Tarumanagara, yang selalu suport menanyain sampai dimana tesisnya Pak Kis;
4. Bapak Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., yang bersedia menjadi narasumber wawancara, selalu mengupdate informasi peraturan-peraturan Agraria;
5. Dr. Tintin Suartini, S.H., M.H., M.Kn., yang selalu suport melalui Whatsup untuk bekerja keras, berdoa disepertiga malam;
6. Ibu tercinta TIARI, Kakak, adik yang selalu mendoakan, mensuport untuk menempuh ilmu;
7. Istri Tercinta Nellyanah Puspasari yang selalu suport menyemangatin menyelesaikan tesis, serta anak tercinta Jesslyn, Sharleen, Alviano;
8. Teman – teman Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu yang telah menfasilitasins memberikan data tesis;
9. Tak terlupakan juga teman-teman satu kelas angkatan ke -5 Magister Kenotriatan ( Michy, Alit, Erna, Ade, Rocky, Yanti, Rizki (paling kepo),Exel (youtuber) serta teman lainya satu angkatan sukses melalaui kebersamaan;

10. Seluruh civitas akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Della, Murdi, staf lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
  11. Serta semua pihak yang terlibat secara langsung dalam pembuatan tesis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
- Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa, selalu melimpahkan Rahmat, Karunianya, penulis menyadari masih banyak kekurangan, tidak ada gading yang retak, dikarenakan keterbatasan penulis, semoga tulisan ini bermanfaat bagi penulis maupun dilingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Tarumanagara dan masyarakat yang membutuhkannya.

Jakarta, Juli 2021

Penulis

Sukisno

## **DAFTAR ISI**

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iv
ABSTRAK .....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	19
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	19
1. Kegunaan secara teoritis .....	20
2. Kegunaan secara Praktis .....	20
D. Landasan Teori .....	21
1. Teori Kepastian Hukum .....	22
2. Teori Keadilan .....	23
3. Teori Kemanfaatan .....	25
F. Metode Penelitian .....	27
1. Metode Pendekatan .....	27
2. Spesifikasi Penelitian .....	27
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	28
4. Tehnik Pengumpulan Data .....	29
5. Metode Analisis Data .....	31
G. Sistematika Penulisan .....	32

## **BAB II. KERANGKA TEORI**

A. Teori-Teori yang Berhubungan Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah .....	35
B. Teori yang Berhubungan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang Telah Memiliki Kepastian Hukum ( <i>inracht</i> ), Tetapi Tidak Dapat Melakukan Eksekusi, Sehingga Tidak Memenuhi Teori Kepastian Hukum dan Keadilan .....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	44
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
2. Tugas dan Kewenangan, Kewajiban, HakPejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	49
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	60

## **BAB III. DATA HASIL PENELITIAN**

A. Analisa Kasus Sengketa Jual Beli Tanah .....	93
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tidak Menganut Azaz Kehati-Hatian, Berdampak Sengketa di Pengadilan. ....	96
C. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Jual Beli Tanah .....	100

## **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan	
Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.	
459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT .....	123
B. Peran dari PPAT dalam transaksi akta jual beli tanah	
berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998	
tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah .....	128
C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/	
2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum	
( <i>inracht</i> ) tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi, sehingga	
tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan .....	137

## **BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	145
B. Saran-saran.....	154
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	157
<b>LAMPIRAN .....</b>	170

## ABSTRAK

(A) JUDUL TESIS : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

(B) NAMA : Sukisno  
(C) NIM : 217182021  
(D) KATAKUNCI : Tanggung Jawab PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998  
(E) ISI ABSTRAK :

*Land Deed Maker Officials (PPAT) have an important role in the implementation of land administration. Land registration data recorded at the Land Office are demanded to always be in accordance with the actual situation or status regarding the land parcel in question, both concerning physical data on the land parcel and regarding the relationship the law concerning the parcel of land, or its juridical data. The legal basis for the profession of Land Deed Making Official (PPAT) currently in effect refers to Government Regulation no. 24 of 2016 concerning Land Deed Maker Officials. According to Government Regulation No. 37 of 1998, what is meant by PPAT is a public official who is given the authority to make an authentic deed regarding certain legal actions regarding land rights or Ownership Rights to Flat Units. Furthermore, according to Government Regulation no. 37 of 1998, in carrying out its authority, the Land Deed Making Officer (PPAT) is obliged to take an oath of office. Based on the above background, then the problem of this research will discuss 1) How is the responsibility of PPAT in the sale and purchase of land based on Government Regulation no. 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Officials? 2) What is the Decision of the West Jakarta District Court Number: 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT which already has legal certainty (inracht), but cannot carry out executions, so it does not fulfill legal certainty and justice. Answering the problem, First, the role of PPAT is also to provide information, legal counseling and provide explanations regarding applicable laws, as well as the First Gate and information in securing BPHTB receipts before carrying out the Sale and Purchase Deed. Then answer the second problem, namely. Meanwhile, the reasons that can be the basis for a civil case decision that can be declared unexecutable are regulated in Book II: Administrative and Technical Guidelines for General Civil and Special Civil Courts are as follows: Declaratory and constitutive decisions; The goods to be executed are not in the hands of the Defendant/Execution Respondent; The goods to be executed are not in accordance with the goods mentioned in the decision.*

## ABSTRAK

- (A) JUDUL TESIS : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)
- (B) NAMA : Sukisno
- (C) NIM : 217182021
- (D) KATAKUNCI : Tanggung Jawab PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998
- (E) ISI ABSTRAK :

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan yang di tuntut harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dasar hukum profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini mengacu kepada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, dalam menjalankan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk mengangkat sumpah jabatan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan penelitian ini akan membahas 1) Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah ? 2) Bagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inracht*), tetapi tidak dapat melakukan eksekusi, sehingga tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan. Menjawab permasalahan **Pertama** Peran PPAT juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai *First Gate* (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Kemudian menjawab permasalahan **kedua** yaitu Sedangkan alasan yang dapat menjadi dasar suatu putusan perkara perdata dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi diatur dalam Buku II : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus ialah sebagai berikut : Putusan yang bersifat *deklaratoire* dan konstitutif; Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi; Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam amar putusan.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat dengan atau yang lebih dikenal dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>1</sup> Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Amtbtenaren* sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1868 KUHPerdata terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio<sup>2</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan yang di tuntut harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya.

Hubungan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis dengan yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting. Menurut

---

<sup>1</sup> Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: C.V. Mandar Maju, 1985) hal 97.

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hal 15.

ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak dan pembebasan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>3</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

“ Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku”.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang lebih dikenal dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bagian dari pejabat umum dengan dipertegas keberadaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum Pejabat Pembuat Akta Tanah PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus juga harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), hal 2

adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan hukum mutlak mengenai hal-hal tersebut atau peristiwa yang disebut dalam akta. Oleh karena itu, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebasan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan.

Dasar hukum profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini mengacu kepada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelumnya masalah Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.<sup>4</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

---

<sup>4</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)* , (Yogyakarta: Karya Media, 2014), hal 1.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentukhusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. A.P. Parlindungan menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal peralihan, seperti adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang.<sup>5</sup>

Macam bentuk kewenangan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai hak atas tanah, yaitu:<sup>6</sup>

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;

---

<sup>5</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Press, 2003), hal 186.

<sup>6</sup> Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ),* Cet. 2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 74

- d) Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e) Pembagian harta bersama;
- f) Pemberian HGB/HP atas tanah hak milik;
- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping tugas pokok yang berbunyi sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Penyelenggaraan suatu daftar akta-akta yang dibuatnya, yaitu menyangkut Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah perbuatan hukum antara subyek hukum (dalam hal ini) yaitu:<sup>8</sup>

- a. Antara orang dengan orang.
- b. Antara orang dengan badan hukum.
- c. Antara badan hukum dengan badan hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak dan kewajiban hukum untuk merahasiakan tentang isi akta yang dibuat di hadapannya termasuk tatacaranya. Hak tersebut disebut dengan hak ingkar atau hak bantah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau hak

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal 6-7.

<sup>8</sup> Masnah Sari, “*Kewajiban PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Untuk Merahasiakan Isi Akta-akta Dalam kaitannya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan oleh Undang-undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum*”. (Makalah disampaikan dalam rangka pembekalan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) dalam menghadapi perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan, Depok, 7 September 2002), hal 5.

untuk tidak berbicara yang diatur dalam pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jo Pasal 11 ayat (1) PMNA/KA.BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena itu, berikut adalah penggalan sumpah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mewajibkan menjaga rahasia:

"Bawa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundangan harus dirahasiakan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai jabatan kepercayaan dengan sendirinya melahirkan kewajiban untuk merahasiakan apa saja yang telah dipercayakan kepadanya dan kewajiban itu akan berakhir apabila ada suatu kewajiban menurut hukum yang memintanya untuk bicara, yaitu apabila seseorang dipanggil sebagai saksi. Sekalipun demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat umum masih dapat merahasiakannya dengan mempergunakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepadanya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1909 ayat (3) KUHPerdata, "bahwa siapa saja yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya diwajibkan undang-undang untuk merahasiakan sesuatu, namun hanya mengenai hal-hal yang dipercayakan kepadanya karena kedudukan, pekerjaan dan jabatannya itu".

Kewajiban merahasiakan suatu akta merupakan suatu bukti profesionalisme sebuah profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pelayanan yang diberikan tidak hanya semata-mata bermotif mencari keuntungan, melaikan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung atas segala risiko yang timbul akibat pelayanannya tersebut.<sup>9</sup>

Dinamika hukum tentang kerahasiaan dalam profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), telah mengalami beberapa pertentangan atau benturan-benturan antar beberapa aturan hukum, sebagaimana Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Menteri ATR/Ka.BPN), pada tanggal 28 Pebruari 2018, yang telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (PMATR/Ka.BPN 2/2018).<sup>10</sup>

PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini adalah pelaksanaan dari Pasal 33 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hal 60.

<sup>10</sup> Henry Sinaga, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hal 37-40

Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016).<sup>11</sup>

Menurut PMATR/Ka.BPN 2/2018, pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri ATR/Ka.BPN terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lebih baik. Selanjutnya dijelaskan bahwa pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri ATR/Ka.BPN yang bertujuan untuk menjaga agar para Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.<sup>12</sup>

Tujuan diterbitkannya PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini adalah sebagai dasar pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilakukan oleh Menteri ATR/Ka.BPN. Adapun maksud pembentukan PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini adalah untuk mewujudkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lebih profesional, berintegritas dalam melaksanakan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik. Sedangkan ruang lingkup PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini meliputi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

pembentukan majelis pembina dan pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tata kerja pemeriksaan dugaan pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bantuan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ).<sup>13</sup>

Menurut PMATR/Ka.BPN 2/2018, untuk membantu Menteri ATR/Ka.BPN dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Menteri ATR/Ka.BPN dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang keanggotaannya terdiri dari unsur pemerintah yaitu Kementerian ATR/Ka.BPN dan unsur organisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Majelis Pembina dan Pengawasan (MPP) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdiri dari MPP Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pusat, berkedudukan di Kementerian ATR/BPN, terdiri dari 1 orang Ketua dari unsur Kementerian ATR/BPN, 1 orang Wakil Ketua dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ) dan 9 orang anggota, dengan komposisi 5 orang dari unsur Kementerian ATR/BPN dan 4 orang dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ).<sup>14</sup>

Majelis Pembina dan Pengawasan (MPP) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ) Wilayah yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN terdiri dari 1 orang Ketua dari unsur Kementerian ATR/BPN, 1 orang Wakil Ketua dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 7 orang anggota, dengan

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*

komposisi 4 orang dari unsur Kementerian ATR/BPN dan 3 orang dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan MPP Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah yang berkedudukan di Kantor Pertanahan, terdiri dari 1 orang Ketua dari unsur Kementerian ATR/BPN, 1 orang Wakil Ketua dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 5 orang anggota, dengan komposisi 3 orang dari unsur Kementerian ATR/BPN dan 2 orang dari unsur Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .<sup>15</sup>

PMATR/Ka.BPN 2/2018 tersebut terlihat mirip dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Permenkumham) yang mengatur mengenai pembinaan dan pengawasan notaris, kenyataan ini dapat diterima mengingat baik notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang sama-sama memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, selain itu notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sama-sama pejabat yang disumpah untuk menyimpan rahasia atau pejabat penyimpan rahasia. Namun demikian dalam aspek perlindungan terhadap pejabat penyimpan rahasia kelihatannya PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini tidak sama dengan Permenkumham tentang pembinaan dan pengawasan notaris, karena PMATR/Ka.BPN 2/2018 ini tidak mengatur dan tidak memberikan perlindungan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat penyimpan rahasia sebagaimana halnya dengan notaris.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, dalam menjalankan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk mengangkat sumpah jabatan.<sup>17</sup>

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah salah satu bunyi sumpah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapannya dan protokol yang menjadi tanggung jawabnya yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan, dari bunyi sumpah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat penyimpan rahasia.<sup>18</sup>

Pasal 170 ayat 1 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana), disebutkan bahwa mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia dapat minta dibebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka. Sementara itu menurut Pasal 322 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), barang siapa yang dengan sengaja

---

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> *Ibid*

membuka sesuatu rahasia, yang menurut jabatannya atau pekerjaannya, baik yang sekarang maupun yang dahulu, ia diwajibkan menyimpannya, dihukum penjara selama-lamanya sembilan bulan. Sejalan dengan KUHP, PMATR/Ka.BPN 2/2018 juga memberikan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat (pemecatan) bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar sumpah jabatannya (membuka rahasia).<sup>19</sup>

Merujuk kepada sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), KUHAP, KUHP dan PMATR/Ka.BPN 2/2018 tersebut di atas, seharusnya PMATR/Ka.BPN 2/2018 mengatur tatacara atau prosedur pemanggilan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada dalam penyimpanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dalam mengambil fotokopi atau asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau surat-surat yang dilekatkan pada akta atau protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyimpanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kepentingan proses penyidikan, penuntutan dan peradilan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta yang dibuatnya beserta para pihak terlindungi, namun faktanya tidak demikian, PMATR/Ka.BPN.No.2/2018 ini hanya mengatur pemberian bantuan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik yang dapat berupa saran,

---

<sup>19</sup> *Ibid*

masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan.<sup>20</sup>

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Diundangkan dalam Lembaran Negara (LN) Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada umumnya adalah Notaris. Berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, namun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus. Hal ini diatur di dalam Pasal (1) angka (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sementara itu, berkenaan dengan tata cara pembuatan akta jual beli dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tunduk kepada ketentuan Peraturan Daerah masing-masing tentang bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Pasal 91 ayat (1) dan aya (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

---

<sup>20</sup> *Ibid*

tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, di mana “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek menyebutnya sebagai konsep inti dalam Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut pendapat P.Nicolai adalah sebagai berikut : Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa Pejabat Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai wewenang yang diperoleh dengan cara delegasi atau pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomoi 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akat-akta tanah tertentu”, sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Kemudian peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Pasal 9 ayat (1), dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Pasal 91 ayat (1) dan aya (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak

menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari aturan tersebut jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan atau sering disebut dengan akta jual beli sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Hal ini merupakan kewajiban karena adanya pelimpahan wewenang untuk tidak melakukan tindakan tertentu, yaitu dengan cara tidak menandatangani akta jual beli. Selain dari itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberikan tanggungjawab untuk ikut mengawasi pembayaran pajak BPHTB agar para pihak sebelum menanda tangani akta jual beli harus terlebih dahulu membayar pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Mengutip dari pendapat Lawrence M. Friedman, seorang guru besar di *Stamford University* berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah di dukung oleh unsur- unsur sebagai berikut, yakni :

1. Substansi Hukum;

2. Aparatur Hukum;

3. Budaya Hukum

Substansi hukum, aparatur hukum serta budaya hukum seperti yang telah dikemukakan di atas, idealnya harus di-sinergikan guna mendorong terwujudnya suatu kepastian hukum di negara hukum manapun di dunia ini. Satu sama lain harus memiliki sifat saling ketergantungan (*dependency*), salah satu unsur saja tidak terpenuhi, maka kepastian hukum sulit untuk terwujud.<sup>21</sup>

Seperti penerapan sanksi administratif yang dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar ketentuan pada Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah.

Kemudian jika dikaitkan dengan perkara sengketa tanah, bahwa proses pemeriksaan sengketa perdata dalam sidang pengadilan pada hakekatnya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan pengadilan<sup>22</sup>. Bukanlah perkara yang mudah bagi hakim untuk dapat memutus suatu perkara, terlebih lagi putusan tersebut harus adil dan

---

<sup>21</sup> Satjipto Raharjo, 1992, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Sinar Baru, 1992), hal. 30.

<sup>22</sup> Melani Yustianing, Violita Dewi Damayanti, Yulian Mardha Kristanti. 2014. "Tinjauan Perlawanan untuk Menunda Eksekusi dalam Sengketa Perdata (Studi Kasus Perkara No:8/Pdt.Plw/2000/PN Probolinggo)". *Jurnal Verstek* Vol.2 No.3, hal. 4

memuaskan kedua belah pihak yang bersengketa. Menentukan yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim, dalam hal ini hakim benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa diantara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang tidak benar.<sup>23</sup>

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak, maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim perlu dimungkinkan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Bagi setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.<sup>24</sup>

Hal ini terjadi atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR yang diputus secara verstek pada tanggal 8 Nopember 2010 dan sebagai pihak yang kalah tentu saja Sdr Fahmi tidak secara sukarela menjalankan isi dari putusan tersebut. Atas perbuatan tersebut, Abdul Madjid mengajukan permohonan eksekusi pada petitum yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Atas permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak atas petitum penggugat tentang di dalam Pertimbangan Hukum Pokok Perkara.

---

<sup>23</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. (Bandung : Mandar Maju.2002), hal. 10

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta : Liberty, 2002), hal. 224.

Sehubungan dengan hal di atas, maka Peneliti tertarik untuk meneliti dengan mengambil judul “**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**” STUDI KASUS (PUTUSAN NOMOR 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan penelitian ini akan membahas :

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah ?
2. Bagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inkracht*), tetapi tidak dapat melakukan eksekusi, sehingga tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, Peneliti mengidentifikasi beberapa pokok permasalahan dengan tujuan untuk :

1. Untuk meneliti prinsip kehati-hatian serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi akta jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

2. Untuk meneliti prinsip penerapan tentang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inkracht*) tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi, sehingga kepastian hukum ( incratidak memenuhi kepeastian hukum dan keadilan.

Mengenai kegunaan dari penyusunan penelitian ini dapat diklasifikasikan manfaat dari kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis sebagai berikut :

### **1. Kegunaan Secara Teoritis**

Hasil penelitian tesis ini adalah untuk memberikan sumbangsih keilmuan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya pada bidang Hukum Perdata dan lebih khususnya lagi pada Hukum Agraria. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan solusi kepada masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mahasiswa, serta memperkaya pengetahuan dan kajian terhadap peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam melakukan transaksi jual-beli tanah dengan didasari pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **2. Kegunaan Secara Praktis**

Hasil penelitian ini memberikan sumbangsih keilmuan, dalam membuat suatu akta, menerapkan prinsip kehati-hatian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Akademisi maupun masyarakat, yaitu :

- a. Dapat memberikan solusi dalam melakukan transaksi Jual beli tanah bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai pembuatan akta jual beli tanah;
- b. Bagi peneliti, dalam melakukan transaksi jual beli tanah menerapkan prinsip kehati-hatian, serta memberikan sumbangsih keilmuan kepada mahasiswa;
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan konsultan hukum kepada para pihak penghadap dalam proses pembuatan transaksi akta jual beli tanah;
- d. Bagi masyarakat, memberikan konsultan hukum dan pengetahuan terkait persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah beserta perlindungan hukum dalam hal terjadi proses jual beli tanah.

#### **D. Landasan Teori**

Landasan teori melakukan *legal research* terhadap para pelaku sosial sebagaimana nampak dalam interaksi sosial, melakukan kajian terhadap objek dalam transaksi jual beli tanah, sehingga masyarakat dalam melakukan transaksi tidak berakibat hukum yang merugikan para pihak, landasan teori ini dapat memberikan ataupun menemukan doktrin hukum yang dapat memberikan jawaban terhadap isu hukum yang dihadapin oleh masyarakat.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Pres, 1998), hal. 125

Landasan teori menganalisis gejala hukum yang terjadi dimasyarakat sehingga untuk melakukan menganalisa terhadap fakta hukum sehingga mengusahakan memberikan pemecahan hukum yang timbul dalam gejolak hukum”.<sup>26</sup>

Teori yang berguna untuk menerangkan atau menjelaskan secara spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan tidak-benarannya. Menurut pendapat Soerjono Soekanto bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”<sup>27</sup>

## 1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

---

<sup>26</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung, Mandar Maju, 1994) hal. 80.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, 1986) hal. 6.

5) Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.<sup>28</sup> Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>29</sup>

## 2. Teori Keadilan

Menurut pendapat Aristoteles. Bawa keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung eksterim yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterim itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing - masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :

- a. Keadilan Komutatif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan

---

<sup>28</sup> Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2011), hal. 23

<sup>29</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hal. 47

komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

- b. Keadilan Distributif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Di sini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah asas proporsionalitas atau perbandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Teori Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak-hak.
- c. Keadilan Legal Yaitu keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.
- d. Keadilan Vindikatif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan
- e. Keadilan Reaktif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

f. Keadilan Protektif yaitu keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain.<sup>30</sup>

### 3. Teori Kemanfaatan

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, menurut pendapat Sir Charles Fortescue-Brickdale dalam bukunya Supriadi ada 6 (enam) hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) *Security*, atau keamanan sehingga seseorang akan merasa aman karena membeli tanah atau mengikatkan tanah tersebut dengan jaminan hutang.
- 2) *Simplicity*, sederhana sehingga dapat dimengerti oleh masyarakat.
- 3) *Accuracy*, ketelitian harus menjadi hal yang utama dalam pendaftaran tanah, agar kebenaran data bisa dipertanggung jawabkan.
- 4) *Expedition*, lancar sehingga menghindari hal yang berlarut-larut dalam pendaftaran tanah.
- 5) *Cheapness*, artinya dengan biaya terjangkau.
- 6) *Suitability to circumstances*, tetap berharga baik sekarang maupun nanti.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> <http://www.Pengertian.Ahli.com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#>. Di akses pada tanggal 24 April 2021, Pukul 1:47 WIB

<sup>31</sup> Supriadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika,2008), hal. 166

Menurut pendapat Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.<sup>32</sup>

Teori perlindungan hukum menurut Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra yang berpendapat bahwa : "hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif".<sup>33</sup>

Dengan demikian menurut Teori Perlindungan hukum ini bahwa perlindungan hukum harus bersifat adaptif dan fleksibel serta prediktif dan antisipatif. Adaptif dan fleksibel berarti selalu sesuai dengan perkembangan kondisi dan situasi. Prediktif dan antisipatif mengandung arti bahwa hukum harus dapat membuka kemungkinan akan dapat memberikan perlindungan apabila timbul tindakan yang merugikan pihak-pihak tertentu.

Teori perlindungan hukum ini Peneliti gunakan sebagai acuan untuk membahas permasalahan pertama dalam penelitian ini, yaitu penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahanan Kotamadya Jakarta Barat.

---

<sup>32</sup> Abdoel Djamali. *Pengantar Hukum Indonesia*. (Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2009), hal 2

<sup>33</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu System*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993), hal. 11

## **F. Metode Penelitian**

Data penelitian dalam Tesis ini menggunakan :

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, pendekatan perundang-undangan (*statue-approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>34</sup> Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang membicarakan hak-hak kepemilikan atas tanah.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan undang-undang yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang ada di dalam penelitian. Objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya,<sup>35</sup> berupaya menggambarkan secara rinci bagaimana pertanggungjawaban dari peraturan peraturan yang berhubungan dengan peran Kantor Pertanahan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Spesifikasi ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan menggambarkan hasil analisis yuridis mengenai

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 137

<sup>35</sup> Mira Novana Ardani. “Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” (Gema Keadilan Edisi Jurnal (ISSN: 0852-011) Volume 6 Edisi 1 Juni 2019, hal 49.

pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

### **3. Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Dalam penelitian ini data yang digunakan sebagai bahan penulisan adalah data primer dan sekunder, yang meliputi :

- 1) **Bahan hukum sekunder** yaitu yang terdiri dari buku-buku, jurnal-jurnal hukum, internet;
- 2) **Bahan hukum primer** yaitu yang terdiri Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN RI No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, Peraturan Menteri Negara dan Agraria/KBPN No. 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) **Bahan hukum tersier** yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yaitu bahan yang bersumber dari kamus atau pedoman yang berkaitan dengan pokok bahasan, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, pedoman penulisan karya ilmiah, dan situs internet.

#### **4. Tehnik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan sangat penting dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang benar akan menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi, dan sebaliknya. Oleh karena itu, tahap ini tidak boleh salah dan harus dilakukan dengan cermat sesuai prosedur.<sup>36</sup> Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan didukung dengan data sekunder yaitu sebagai berikut:

##### **1. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung dari narasumber dilapangan dengan melakukan wawancara. Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung secara mendalam (*depth interview*) antara peneliti dan narasumber. Wawancara adalah situasi berhadap-hadapan antara pewawancara dan responden yang dimaksudkan untuk menggali informasi

---

<sup>36</sup> Mudjia Raharjo, “*Metode Penelitian Hukum*”, diakses tanggal 25 Mei 2021, pukul 17:20 WIB online (<https://www.uinmalang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html>)

yang diharapkan, dan bertujuan mendapatkan data. wawancara akan dilakukan kepada,warga yang mengalami permasalahan sertipikat ganda dan anggota staff BPN yang terkait dalam pertanggungjawaban Kantor Pertanahan terhadap penerbitan sertipikat ganda dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan antara lain adalah buku-buku literature, perundang-undangan surat kabar maupun dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian hukum. 40 Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

a. Bahan Hukum Primer adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960  
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan  
Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6  
Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung.

7) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1995 tentang Perubahan Besarnya Pungutan Biaya dalam rangka Pemberian Sertifikat Hak Tanah yang Berasal Dari Hak Atas Tanah Negara.

b. Bahan Hukum Sekunder adalah:

Jurnal, literatur, dokumen-dokumen hasil penelitian, buku, dan pendapat para sarjana yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

## 5. Metode Analisis Data

Dalam Metode analisis data menggunakan analisis kualitatif yaitu sesuatu penelitian yang menganalisa data dengan menggambarkan, menerangkan dan menjelaskan apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu bagian yang utuh<sup>37</sup> metode seperti ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman atas kebenaran data yang telah didapat data yang terkupul nantinya kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis yang secara logis dan sistematis. Analisis kualitatif juga dilakukan untuk mengetahui pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat ganda dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap.

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto dan Abdurahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan* (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1990), hal 24.

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam Penelitian tesis ini, diperlukan adanya suatu sistematika Penelitian, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis ini sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab I membahas permasalahan dalam judul secara umum, secara spesifik sehingga merusmuskan masalah yang timbul, serta dapat menerubah judul setelah dilakukan penelitian lebih komprehensip, merupakan pengantar untuk masuk kedalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan kegunaan Penelitian yang terdiri dari kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis, kerangka konsep, landasan teori yang digunakan, metode penelitian dan Sistematika Penelitian.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Dalam Bab II ini akan dikaji oleh peneliti tentang landasan teori dalam melakukan kajian terhadap dampak dari tinjauan umum tentang tugas, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” Studi Kasus (Putusan Nomor 459/Pdt.G/2010/Pn.Jkt.Bar), dalam melakukan transaksi jual beli tanah, perbuatan hukum, akibat hukum terhadap suatu akta jual

beli dalam membuat suatu akta jual beli harus memikirkan lanadasan teori dalam pembuatan akta;

1. Landasan Teori Kepastian Hukum
2. Landasan Teori Keadilan
3. Landasan Teori Kemanfaatan

Dalam suatu akta akan memberikan kepastian hukum terhadap jual beli tanah, memberikan keadilan bagi masyarakat dengan tidak melihat status sosial, serta memberikan kemanfaatab terhadap akta jual beli tanah terhadap penjual maupun pembeli, sehingga meningkatkan nilai ekonomi terhadap tanah.

Dalam sengketa jual beli tanah yang berujung di Pengadilan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menerapkan prinsip jual beli menganut azaz terang, tunai, lunas apabila tidak memenuhi salat azaz diatas maka akan terjadi permasalahan dikemudian hari, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan transaksi harus mengedepankan kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli.

### **BAB III : DATA HASIL PENELITIAN**

Dalam pembahasan Bab III peneliti melakukan penjabaran proses sengketa tanah di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta hasil wawancara dengan narasumber, dasar pertimbangan hukum majelis hakim, termasuk analisis yuridis terhadap dasar berlakunya Putusan Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT serta

kasus pasca putusan dan hasil wawancara dari berbagai narasumber.

#### **BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pembahasan dalam analisis peneliti meneliti permasalahan sengketa pertanahan di Jakarta Barat, bagaimana solusinya yang dapat memberikan sumbangsih, Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini banyak aturan, peraturan kementerian pertanahan yang banyak tidak dapat memberikan dampak pada perubahan sengketa pertanahan baik di Jakarta Barat maupun didaerah lainya.

#### **BAB V : PENUTUP**

Peneliti dalam penutup memberikan solusi dalam putusan yang sudah *inkracht* namun belum dapat dilakukan eksekusi, pencari keadilan dalam mencari keadilan sudah menungguh waktu yang cukup lama 11 (sebelas ) tahun namun belum dapat solusi dalam melakukan eksekusi tanah yang dikuasai oleh preman suruhan phak ke 3 (tiga), perlu terobosan hukum dalam hukum yang dihadapin oleh masyarakat (pencari keadilan).

## **BAB II**

### **KERANGKA TEORI**

#### **A. Teori-Teori yang berhubungan Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli tanah**

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya utnuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan

jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Pada bagian landasan teori ini dipaparkan teori-teori, konsep hukum, asas-asas hukum, maupun pengaturan dalam hukum positif yang berkaitan dengan “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Autentik yang Berakibat Batal Demi Hukum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014”. Adapun secara sistematis uraiannya sebagai berikut:

### **1. Landasan Teori Kepastian Hukum**

Teori Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Jika dilihat dari sisi landasan teori kepastian hukum, pengertian kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini menjadi kabur karena pelaksanaannya terdapat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang tidak dapat atau pejabat yang ditugaskan untuk membuatnya tidaklah berwenang.

Sebagai contoh akta dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuatnya adalah akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu antara lain akta Pengoperan Hak, akta Pengikatan Hibah, Akta Pelepasan Hak atau Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> <http://irmadevita.com/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-aktatanah-dan-pejabat-lelang/>. Diakses tanggal 25 Juni 2021 pukul 16:22 (WIB)

Dalam peraturan perundang-undangan yang dipergunakan adalah bahasa hukum, bahasa dalam produk perundang-undangan sebagai bahasa hukum berada dalam lingkup kajian metabahasa, metabahasa sendiri adalah kajian bahasa sebagai produk pemikiran yang tidak terbatas kepada bahasa saja tetapi melibatkan ilmu lain.<sup>39</sup> Oleh karena itu di dalam praktik hukum kalimatkalimatnya kebanyakan harus ditafsirkan terlebih dahulu. Penafsiran-penafsiran atau interpretasi tersebut bervariasi bergantung dari sudut mana kepentingan hukum itu berlaku

Salah satu ciri dari hukum adalah ketidakpastiannya,<sup>40</sup> oleh karena itu adanya beberapa syarat untuk suatu kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Jan M. Otto yang dikutip oleh Sidharta yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:<sup>41</sup>

- 1) Adanya berbagai aturan hukum yang dapat dimaknai dengan jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accesible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa semua instansi pemerintahan menerapkan dan menjalankan semua aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

## 2. Landasan Teori Keadilan

Menurut pendapat Aristoteles. Bahwa keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara

---

<sup>39</sup> Lilis Hartini, *Bahasa & Produk Hukum* (Bandung: Refika Aditama, 2014), hal . 144

<sup>40</sup> Paul Scholten, Alih bahasa B. Arief Sidharta, *Struktur Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2013), hal. 47.

<sup>41</sup> Sidharta Gautama, *Kepastian Hukum di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Cahaya, 2006), hal. 85.

kedua ujung eksterim yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterim itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing - masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :

- a. Keadilan Komutatif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagianya, dimana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.
- b. Keadilan Distributif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Di sini yang ditekankan bukan atas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah atas proporsionalitas atau perbandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Teori Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak-hak.
- c. Keadilan Legal Yaitu keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.
- d. Keadilan Vindikatif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan
- e. Keadilan Reaktif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagianya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.
- f. Keadilan Protektif yaitu keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat,

keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain.<sup>42</sup>

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.<sup>43</sup> Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.<sup>44</sup> Teori Keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagian didalamnya.<sup>45</sup>

Teori ini digunakan untuk menjawab permasalahan kasus diatas yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap masyarakat yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah. Diharapkan teori ini dapat

---

<sup>42</sup> [http://www.Pengertian.Ahli.com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html #.](http://www.Pengertian.Ahli.com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#.) Di akses pada tanggal 24 April 2021, Pukul 1:47 WIB

<sup>43</sup> Gustav Radbruch dalam H. Chaerudin, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, (Cianjur: FH UNSUR,1999), hal. 19

<sup>44</sup> Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, (dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, 2009) hal. 139-140.

<sup>45</sup>

memberikan rasa adil dalam hal pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional terhadap kewenangannya dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan agar tidak merugikan masyarakat lagi dan memperoleh kepastian hukum dalam melakukan segala perbuatan hukum di bidang pertanahan. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional akan semakin besar dan membuat masyarakat merasa aman.

### **3. Landasan Teori Kemanfaatan**

Teori Kemanfaatan (*Utilitarianisme*) pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik Buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.<sup>46</sup>

Jika dilihat dari sisi teori kemanfaatan, pengertian kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini akan menjadi kabur karena pelaksanaannya terdapat akta-

---

<sup>46</sup> Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, (Yogyakarta: Kanisius, 2008), hal. 93-94

akta yang berkaitan dengan pertanahan yang tidak dapat atau pejabat yang ditugaskan untuk membuatnya tidaklah berwenang.

Pelaksanaan kewenangannya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab dalam membuat akta-akta terhadap atau praktik hukum yang ada, secara umum ada tiga teori yang mendasarinya, yakni teori keadilan, teori kemanfaatan hukum, dan teori kepastian hukum sebagai ketetapan keputusan yang dibuat oleh pemerintah atau lembaga pemerintahan untuk mengatasi permasalahan tertentu, untuk melakukan kegiatan tertentu atau untuk mencapai tujuan tertentu. Untuk mengkaji hal tersebut perlu diketengahkan perbandingan konsep *triadism law theory* dari Gustav Radbruch gagasan hukum didefinisikan melalui tiga nilai dasar hukum yaitu keadilan (filosofis), nilai kemamfaatan hukum (sosiologis), dan nilai kepastian hukum (dokmatic).<sup>47</sup>

Nilai dasar kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

---

<sup>47</sup> Widhi Handoko, <http://widhihadoko.com/content/uploads/2016/04/MENGHADAPIDINAMIKA.pdf>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021, pukul 20:25 WIB

**B. Teori yang Berhubungan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang Telah Memiliki Kepastian Hukum (*inracht*), Tetapi Tidak Dapat Melakukan Eksekusi, Sehingga Tidak Memenuhi Teori Kepastian Hukum dan Keadilan**

Dalam teori hukum materiil kekuatan mengikat daripada putusan yang lazimnya disebut *gezag van gewijsde* mempunyai sifat hukum materiil oleh karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah.<sup>48</sup> Mengingat bahwa putusan itu hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat pihak ketiga, kiranya teori ini tidaklah tepat. Sedangkan menurut teori hukum acara putusan bukanlah sumber hukum materiil, melainkan sumber daripada wewenang prosesuil. Akibat putusan ini bersifat hukum acara, yaitu diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dan kewajiban prosesuil. Berdasarkan teori hukum pembuktian, putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan di dalamnya, sehingga mempunyai kekuatan mengikat oleh karena menurut teori ini pembuktian lawan terhadap isi suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan.

Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (*krach van gewijsde*) apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa tersedia. Termasuk upaya hukum biasa ialah perlawanan, banding, dan kasasi. Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti maka putusan itu tidak lagi dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali dengan upaya

---

<sup>48</sup> Oemar Seno Adji, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, (Jakarta. Erlangga, 1980), hal. 31

hukum yang khusus, yaitu *request civil* dan perlawanan oleh pihak ketiga.

Pasal 1917 ayat 1 BW berbunyi, bahwa kekuatan mengikat daripada putusan itu terbatas pada pokok putusan (*onderwerp van het vonnis*)<sup>49</sup> . Kekuatan mengikat dari putusan itu tidak meliputi penetapan-penetapan mengenai peristiwa. Apabila hakim dalam suatu putusan telah mengkonstair suatu peristiwa tertentu berdasarkan alat-alat bukti tertentu, maka dalam sengketa lain peristiwa tersebut masih dapat disengketakan.

Kekuatan mengikat dari putusan itu tidak meliputi penetapan-penetapan mengenai peristiwa. Apabila hakim dalam suatu putusan telah mengkonstair suatu peristiwa tertentu berdasarkan alat-alat bukti tertentu, maka dalam sengketa lain peristiwa tersebut masih dapat disengketakan.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Dasar Hukum**

#### **Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Awal mula atau sejarah kelahiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimulai pada Tahun 1961 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada saat itu dikenal dengan istilah “Pejabat” yang berwenang membuat “akta” (bukan akta otentik) mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Sedangkan satu-satunya Pasal dalam Undang-Undang yang merupakan pilar keberadaan akta otentik dan

---

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1999, Hal. 48

pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.” Pasal ini menghendaki adanya Undang-Undang organik yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum, tidak mengatur tentang blangko akta otentik.<sup>50</sup>

Pejabat umum menurut pengertian, sebagaimana dikemukakan oleh Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>51</sup> Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik, dalam hal ini ada pada profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara umum bahwa, pengertian tentang Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Notodisoerejo, R.Soegindo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta:Erlangga, 1999), hal 80.

<sup>51</sup> Boedi Harsono, “Pejabat Pembuat Akta Tanah Sejarah Dan Kewenangannya”, Majalah Renvoi,Nomor 844, IV, Januari , 2007, hal 11

<sup>52</sup> Effendi Peranginangin,*Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hal 436

Institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lahir sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan sebutan Pejabat saja. Bahwa yang dimaksud dengan pejabat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.<sup>53</sup> Ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ditemukan pada Pasal 1 PMA No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT atau *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta- akta lainnya di negara Republik Indonesia.<sup>54</sup>

Perkembangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum kemudian tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan pandangan para ahli sebagai berikut:<sup>55</sup>

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 angka 4 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>53</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal 253

<sup>54</sup> H.Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*,(Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hal 85

<sup>55</sup> *Ibid*, hal 87

adalah: “pejabat umum yang diberi wewenang “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Unsur-unsurnya, meliputi:

- a. Pejabat umum;
  - b. Adanya kewenagan;
  - c. Ruang lingkup kewenangannya.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 1 angka 5 menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan PP yang khusus mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ada enam hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang meliputi:
    - a. Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
    - b. Pengangkatan dan pemberhentian;
    - c. Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah;
    - d. Pengangkatan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
    - e. Pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
    - f. Pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang khusus mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah syarat diangkat menjadi PPAT (Pasal 6), perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT (Pasal 8), tata cara perpindahan PPAT (Pasal 9), tata cara pemberhentian PPAT (Pasal 10), daerah kerja PPAT (Pasal 12), syarat dan tata cara permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja (Pasal 13), sanksi administrasi (Pasal 32), dan tata cara pembinaan dan pengawasan oleh menteri (Pasal 33).

7. 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 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat Pejabat Pembuat Akta Tanah 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".
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Di mana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>56</sup>

H.Salim H.S menyimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:<sup>57</sup>

"Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, 3yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun".<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid*,

<sup>57</sup> *Ibid*,

<sup>58</sup> *Ibid*

Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi:

1. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu;
2. Subjek yang diatur, yaitu para pihak; dan
3. Objek kewenangannya;

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan di atas, menurut pendapat Boedi Harsono tentang konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu”.<sup>59</sup>

## **2. Tugas dan Kewenangan, Kewajiban, Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **a. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka

peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sangat penting.

Oleh karena itu, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 13

<sup>60</sup> Yanly Gandawidjaja. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Prinsip peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan wilayah kerja lokasi tanah yang menjadi objek pendaftaran, jika hal itu dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan undangan yang berlaku.<sup>61</sup> Tolok ukur berwenang atau tidaknya terletak dalam daerah kerja PPAT yaitu suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang terletak didalamnya.

Mengenai tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 bahwa:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sedangkan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tidak dibuat dengan akta PPAT adalah:
  1. Pemberian hak atas tanah Negara dengan Surat keterangan Pembebaan Hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang diberikan kewenangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

---

*Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah.* (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 2002).

hal 5.

<sup>61</sup> Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010) hal. 347

2. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
  3. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
  4. Pemindahan hak karena lelang dengan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang.
  5. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
  6. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
  7. Pencabutan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Presiden.
  8. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta notaries atau Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah oleh pemegang haknya.
  9. Pembatasan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
  10. Wakaf tanah Hak Milik dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
  11. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat dengan perjanjian tertulis oleh kedua belah pihak.
- b. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang membutuhkan akta PPAT adalah:<sup>62</sup>
1. jual beli;
  2. tukar menukar;
  3. hibah;
  4. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  5. pembagian hak bersama;
  6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  7. pemberian Hak Tanggungan;
  8. pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

---

<sup>62</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004), hal 101.

### **b. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewajiban sebagai seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diuraikan sebagai berikut berdasarkan Pasal 45 PKBPN No. 1 Tahun 2006 meliputi:<sup>63</sup>

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT.
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan Secara sah.
6. 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.
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan Dalam keputusan pengangkatan ppat.
8. Menyampaikan:
  - a. Alamat kantornya.
  - b. Contoh tanda tangan.
  - c. Contoh paraf dan Teraan cap/stempel jabatannya kepada:
    1. Kepala Kantor Wilayah.
    2. Bupati/Walikota.
    3. Ketua Pengadilan Negeri dan
    4. Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
    5. Penyampaian keempat hal tersebut, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan  
Ukurannya ditetapkan oleh kepala badan.
11. Dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 Peraturan

---

<sup>63</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal 675.

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu dalam waktu 6 (enam) puluh hari setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib:

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

Sedangkan Pasal 26 Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tersebut ditegaskan bahwa:

1. PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
2. Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap
3. Hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang
4. Diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
5. PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT Kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, Tanggal 27 April 2017, pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta.
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;

- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbarui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahanan Nasional;
- o. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahanesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
  - 1. memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2. segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
  - 1. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
  - 2. Isi Sumpah Jabatan;
  - 3. Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
    - a. membayar iuran,

- b. membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
  - c. mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
4. ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Perihal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Kode Etik PPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 ayat

(1) Kode Etik PPAT, berupa:

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

**c. Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Sebagaimana dalam hukum seorang subyek hukum dalam hidup memiliki hak dan kewajiban demikian pula bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjalankan tugas dan jabatannya. Setelah kewajiban-kewajibannya terpenuhi, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat memiliki hak yang diatur berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Uang jasa (honorarium) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebih 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
3. Di dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti yang harus memenuhi syarat yang terdiri atas:
  - a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah paling sedikit selama 1 (satu) tahun ; atau
  - b. Telah lulus program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.Pasal 36 Perkaban Nomor 1 tahun 2006 junctoPerkaban Nomor 23 Tahun 2009 juga diatur dan disebutkan hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melengkapi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yaitu:
    1. Cuti
    2. Memperoleh uang jasa (honorarium)dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatanPejabat Pembuat Akta Tanah;
    3. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundagundangan pertanahan;
    4. Memproleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**d. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Hak Milik atas Tanah Bagi WNI Non Pribumi dalam Teori Keadilan**

Jabatan Notaris adalah profesi yang secara khusus menjalankan sebagian tugas dari Negara khusus dalam bidang hukum privat selain juga mempunyai peranan penting dalam pembuatan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian paling sempurna. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka dari itu seorang Notaris harus mempunyai perilaku baik yang dijamin oleh Undang-Undang, sedangkan Undang-Undang telah mengamanatkan pada perkumpulan untuk menetapkan kode etik profesi Notaris. Perilaku Notaris yang baik adalah perilaku yang berdasarkan pada kode etik profesi Notaris, dengan demikian, kode etik profesi Notaris harus mengatur hal-hal yang harus ditaati oleh seorang Notaris, dalam menjalankan jabatan dan juga di luar jabatan<sup>64</sup>

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus tunduk dan patuh pada kewajiban, larangan, dan pengecualian profesi. Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris yaitu “Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris”. Kewajiban tersebut memberikan tekanan kepada Notaris untuk bertindak dengan mematuhi “peraturan

---

<sup>64</sup> Laurensius Arliman S. *Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim*, Yogyakarta: Deepublish, 2015), hal 75

perundang-undangan". Artinya apa yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka Notaris harus mematuhi dan mentaati secara otomatis Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus tunduk dan patuh pada kewajiban, larangan, dan pengecualian profesi. Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 3 Kode Eetik Notaris yaitu "Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris". Kewajiban tersebut memberikan tekanan kepada Notaris untuk bertindak dengan mematuhi "peraturan perundang-undangan". Artinya apa yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka Notaris harus mematuhi dan mentaati secara otomatis.

Teori keadilan yang dianggap sebagai teori revolusioner adalah teori yang dicetuskan oleh John Rawls, terutama dalam bukunya yang berjudul *A Theory of Justice* yang mengatakan prinsip-prinsip keadilan sebagai berikut: *First Principle: Each person is to have an equal right to the most extensive total system of equal basic liberties compatible with a similar system of liberty for all. Second Principle: Social and economic inequalities are to be arranged so that they are both:*

- (a) *to the greatest benefit of the least advantaged, consistent with the just savings principle, and*
- (b) *attached to offices and positions open to all under conditions of fair equality of opportunity.*

Berdasarkan teori keadilan revolusioner dari John Rawl tersebut, setidaknya terdapat 3 (tiga) prinsip dari keadilan, yakni sebagai berikut:

- a. Adanya kebebasan yang luas;
- b. Adanya perbedaan;
- c. Adanya persamaan kesempatan yang adil. Persamaan kedudukan di hadapan hukum (*equality before the law*) merupakan asas dalam hukum di Indonesia.

Persamaan di hadapan hukum juga menjadi salah satu Hak Asasi Manusia sebagaimana diakui dalam Pasal 7 Deklarasi Universal yang menyatakan bahwa “Semua orang sama di depan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi. Semua berhak atas perlindungan yang sama terhadap setiap bentuk diskriminasi yang bertentangan dengan Deklarasi ini, dan terhadap segala hasutan yang mengarah pada diskriminasi”

Pengaturan ketentuan kewarganegaraan selanjutnya diatur secara khusus dalam UU Kewarganegaraan yang dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kewarganegaraan menentukan bahwa “Warga Negara adalah warga suatu negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang=undangan”. Semua subjek hukum mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi WNI, baik karena keturunan maupun karena cara lain, selama memenuhi ketentuan peraturan perundangundangan. Pengertian WNI secara lebih rinci diatur dalam Pasal 4 UU Kewarganegaraan.

Salah satu cara yang bisa digunakan untuk mendapatkan kewarganegaraan Indonesia adalah dengan cara pewarganegaraan. Hal ini sebagaimana dipertegas dalam Pasal 8 Undang-Undang Kewarganegaraan yang mementukan bahwa “Kewarganegaraan Republik Indonesia dapat juga diperoleh melalui pewarganegaraan”. Tata cara memperoleh kewarganegaraan Indonesia diatur dalam Pasal 9 UU Kewarganegaraan. Sebaliknya seseorang yang sudah sah menjadi WNI, dapat juga kehilangan status kewarganegaraannya jika melakukan hal-hal yang diatur dalam Pasal 23 UU Kewarganegaraan.

### **3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, yang dalam hal ini adalah Menteri Agraria. Berbeda dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Kepala Badan, yang dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan. Meskipun terlihat berbeda namun substansi keduanya adalah sama bahwa Menteri Agraria adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, begitu juga sebaliknya. Untuk dapat

diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, seorang calon Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agrarian/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan; dan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Materi ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 9 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang terdiri dari :

1. Hukum pertanahan nasional dan organisasi kelembagaan kementerian;
2. Pendaftaran tanah;

3. Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
5. Kode etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebelum mengikuti ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah, calon Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti pendidikan dan Pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggarannya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>65</sup>, yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ada dua macam pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pertama yaitu Pendidikan dan Pelatihan Pertama, dan kedua Pendidikan dan Pelatihan Khusus.<sup>66</sup> Pendidikan dan Pelatihan Pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan mengikuti ujian pengisian formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pertama kali<sup>67</sup>, sedangkan Pendidikan dan Pelatihan Khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman dan pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan.<sup>68</sup> Akan tetapi ketentuan tersebut telah dihapus dengan berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun

---

<sup>65</sup> Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006

<sup>66</sup> Pasal 13 Ayat (1)

<sup>67</sup> Pasal 13 Ayat (2).

<sup>68</sup> Pasal 13 Ayat (3).

2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga saat ini pendidikan dan pelatihan yang dilakukan sebelum mengikuti ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah tidak ada lagi.

Sebelum melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dihadapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Kewajiban Sumpah ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Sumpah Jabatan yang diucapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, dilakukan dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Tanah Sementara dibentuk dalam susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ada tiga sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. Meninggal dunia;
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
3. Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Akta tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak memegangjabatan sebagimana dimaksud Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, atau diberhentikan oleh Menteri. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberhentikan oleh Menteri di bagi menjadi dua, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapatdikarenakan oleh :

1. Permintaan sendiri;
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatanbadan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksakesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yangditunjuk;
3. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
4. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
5. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 dapat dikarenakan oleh :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan/atau
- b. Di jatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memproleh kekuatan hukum tetap karena

melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.<sup>69</sup>

#### **D. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Penyimpan Rahasia**

Penjaminan terhadap adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>70</sup>

Pemerintah kemudian menciptakan profesi hukum untuk membantu mereka yang kurang memahami akan proses dan prosedur hukum yang harus mereka jalani dalam suatu perkara, agar menciptakan kesadaran bagi warga negara dan para pihak akan hukum. Profesi-profesi hukum yang dapat kita temui di sekitar kita meliputi antara lain advokat/pengacara atau Notaris/PPAT.<sup>71</sup>

Profesi Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan jabatan dengan sebutan Pejabat Umum dan merupakan suatu jabatan yang

---

<sup>69</sup> Pasal 10 Ayat (2)

<sup>70</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hal 13.

<sup>71</sup> *Ibid*

dipercaya atau jabatan kepercayaan dan mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.<sup>72</sup> Arti penting kedua profesi tersebut dikarenakan Undang-Undang diberi wewenang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.<sup>73</sup>

Letak perbedaan antara kedua jabatan tersebut sangatlah tipis, seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.<sup>74</sup> PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.<sup>75</sup>

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial atau politik. Untuk

---

<sup>72</sup> Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal 12

<sup>73</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta:Rajawali Press, 1982), hal 7-9

<sup>74</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*,( Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hal 46.

<sup>75</sup> *Ibid*

membuat akta otentik ini lah dibutuhkan jasa dari PPAT, sehingga akta otentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>76</sup> Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.<sup>77</sup>

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “Pengertian 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 dimana akta dibuatnya”.<sup>78</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jabatan kepercayaan, sama halnya dengan Notaris. Hal ini mengandung makna bahwa PPAT dalam menjalankan jabatannya harus merahasiakan isi akta yang dibuatnya dan segala sesuatu yang didapat dari pelaksanaan jabatan PPAT. Sumpah jabatan PPAT juga menyatakan “Bawa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.” Sumpah PPAT tersebut adalah yang menjadi dasar rahasia

---

<sup>76</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 2001), hal 48

<sup>77</sup> Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangkan Gugatan Perdata*, (Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, 2002), hal 157

<sup>78</sup> R. Subekti, *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008) hal 89

jabatan PPAT. Pasal 322 KUHP menentukan bahwa barangsiapa dengan sengaja membuka rahasia yang wajib disimpannya karena jabatan atau pencarinya, baik yang sekarang maupun yang dahulu, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak sembilan ribu rupiah. Melihat dari sumpah jabatan PPAT dan melihat dari Pasal 322 KUHP yang mengenakan ancaman pidana bagi pejabat yang membuka rahasia jabatannya, dapat disimpulkan bahwa merahasiakan isi akta adalah suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT.

Permasalahan tersebut biasanya tidak cukup hanya diselesaikan dengan melihat salinan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, sehingga dalam praktek banyak PPAT yang dipanggil oleh penegak hukum untuk dimintai keterangannya.

Sebenarnya undang-undang telah memberikan perlindungan terhadap PPAT untuk menjaga rahasia jabatannya. Pasal 170 ayat (1) KUHAP menentukan bahwa:

“Mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta dibebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka”.

Kelompok yang termasuk penggolongan karena pekerjaan atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia menurut penjelasan Pasal 170 ayat (1) adalah mereka-mereka yang oleh peraturan perundang-undangan telah ditentukan wajib menyimpan rahasia jabatan atau pekerjaan. Bunyi penjelasan ini, untuk mengetahui apakah seseorang petugas atau pejabat diwajibkan menyimpan rahasia pekerjaan atau rahasia jabatan, harus diperiksa dalam peraturan

perundang-undangan yang bersangkutan dengan bidang tugas jabatan mereka.<sup>79</sup>

Aturan hukum dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, sumpah jabatan PPAT mewajibkan PPAT merahasiakan isi akta dan protokol yang menjadi tanggungjawabnya. Berdasarkan sumpah jabatan PPAT dan Pasal 170 ayat (1) KUHAP, PPAT yang dipanggil untuk menjadi saksi dapat meminta dibebaskan untuk memberikan keterangan terkait isi akta dan protokol yang menjadi tanggungjawabnya.

Keterangan PPAT sangat dibutuhkan oleh penyidik kepolisian dan hakim untuk mengungkapkan fakta yang sebenarnya dalam suatu proses pembuktian perkara pidana. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya mengalami suatu dilema dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Di satu sisi tugas dan kewenangan PPAT adalah membuat akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti. Konsekuensinya jika terjadi suatu permasalahan hukum pasti akta tersebut akan digunakan sebagai alat bukti dan PPAT akan dipanggil oleh penegak hukum untuk dimintai keterangan. Di sisi lain PPAT mempunyai kewajiban untuk merahasiakan isi akta dan protokol yang menjadi tanggung jawabnya. Kebenaran materiil adalah kebenaran yang dicari dalam proses pembuktian pidana, sehingga keterangan PPAT selaku pejabat yang melihat, mendengarkan, dan mengetahui secara langsung suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana, sangat dibutuhkan keterangannya oleh aparat penegak hukum untuk mencari kebenaran materiil.

---

<sup>79</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 193

Merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 170, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk dalam golongan saksi yang dapat dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan keterangan, hal tersebut merupakan bagian dari rahasia jabatan.<sup>80</sup>

Akta PPAT termasuk dalam jenis akta otentik, karena dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Oleh karena dalam hal akta otentik itu pejabat terkait oleh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka isi dari pada akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya.<sup>81</sup>

Berbeda halnya, jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:<sup>82</sup>

1. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*).

---

<sup>80</sup> Alfitra, *Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata, dan Korupsi di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2011), hal 46

<sup>81</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty, 2002), hal 148

<sup>82</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hal 65

2. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*).
3. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn*).

### **1) Persyaratan Untuk Dapat Diangkat Sebagai PPAT**

Adapun persyaratan untuk dapat diangkat sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yaitu:

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun (namun menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2009, untuk dapat mengikuti ujian PPAT sudah harus berusia 30 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 memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulusan program pendidikan spesialis notaris (pendidikan magister kenotariatan) atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 tersebut kemudian diubah dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 6 menyatakan bahwa :

- a. Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:
  - 1) Warga Negara Indonesia;
  - 2) berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;

- 3) berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
  - 4) tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
  - 5) sehat jasmani dan rohani;
  - 6) berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
  - 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
  - 8) telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- b. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara ujian, magang, dan pengangkatan PPAT diatur dengan Peraturan Menteri. Ketentuan mengenai persyaratan pengangkatan PPAT dapat dilihat dari ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 31 Tahun 2016 yaitu:

- 1) Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri secara online atau manual.
- 2) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan administrasi sesuai syarat pendaftaran ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- 3) Selain syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Permohonan pengangkatan sebagai PPAT dilengkapi juga dengan:
  - (a) surat keterangan lulus ujian PPAT;
  - (b) sertifikat magang;
  - (c) sertifikat pelatihan dasar;
  - (d) daftar riwayat hidup;
  - (e) surat keterangan catatan kepolisian (SKCK) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;

- (f) surat keterangan sehat jasmani dan rohani serta bebas narkoba, dari dokter rumah sakit pemerintah;
  - (g) surat pernyataan tidak rangkap jabatan bermaterai cukup;
  - (h) fotokopi surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon PPAT yang sudah menjabat sebagai Notaris;
  - (i) surat pernyataan kesediaan ditunjuk sebagai penerima protokol dari PPAT lain dan bermaterai cukup; dan
  - (j) surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan dokumen tidak benar maka hasil ujian dan keputusan pengangkatannya sebagai PPAT dibatalkan.
- 4) Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
  - 5) Pengangkatan sebagai PPAT dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - 6) Menteri atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan Keputusan Pengangkatan, yang memuat tempat kedudukan dan daerah kerja PPAT.
  - 7) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan terbaru mengenai persyaratan untuk dapat diangkat menjadi PPAT dapat dilihat dari ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

1. Seseorang yang telah lulus Ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri secara online atau manual.
2. Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan administrasi sesuai dengan syarat pendaftaran Ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).
3. Selain syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Permohonan pengangkatan sebagai PPAT dilengkapi juga dengan:
  1. Daftar riwayat hidup;
  2. Surat Keterangan Lulus Ujian;
  3. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
  4. Surat keterangan sehat jasmani dan rohani serta bebas narkoba dari dokter rumah sakit pemerintah;
  5. Surat pernyataan tidak rangkap jabatan bermeterai cukup;
  6. Fotokopi surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon PPAT yang sudah menjabat sebagai Notaris;
  7. Surat pernyataan kesediaan ditunjuk sebagai penerima protokol dari PPAT lain dan bermeterai cukup; dan
  8. Surat pernyataan bermeterai cukup yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan dokumen tidak benar maka hasil Ujian dan keputusan pengangkatannya sebagai PPAT dibatalkan.
4. Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
5. Pengangkatan sebagai PPAT dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Menteri atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan Keputusan Pengangkatan, yang memuat tempat kedudukan dan daerah kerja PPAT.

Syarat-syarat sebagaimana disebutkan diatas adalah syarat yang wajib dipenuhi oleh calon PPAT, apabila syarat-syarat tersebut diatas belum lengkap, maka permohonan pengangkatan akan ditunda untuk sementara waktu sampai semua persyaratan tersebut telah terpenuhi oleh yang bersangkutan dan diajukan kembali ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/ Kepala BPN. Sebelum menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana ia akan bertugas.

## 2) Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.<sup>83</sup>

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan

---

<sup>83</sup> Muammar Himawan, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, (Jakarta: Bina Ilmu, 2004), hal. 38

atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya. 54 Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik. Keweangan dalam hal ini dibedakan menjadi:

- a. Pemberian kewenangan: pemberian hak kepada, dan pembebanan kewajiban terhadap badan (atribusi/mandat);
- b. Pelaksanaan kewenangan: menjalankan hak dan kewajiban publik yang berarti mempersiapkan dan mengambil keputusan;
- c. Akibat Hukum dari pelaksanaan kewenangan: seluruh hak dan/atau kewajiban yang terletak rakyat/burger, kelompok rakyat dan badan.<sup>84</sup>

Mengenai tugas pokok dan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa:

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hal. 51

- a. 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - 1) jual beli;
  - 2) tukar menukar;
  - 3) hibah;
  - 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - 5) pembagian hak bersama;
  - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - 7) pemberian Hak Tanggungan;
  - 8) pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan dijabarkan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dapat dilakukan secara sistematik dan sporadik.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data

pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kewenangan PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan authory, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan autoriteit atau gezag merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. Pembebanan hak atas tanah; dan
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan

Di samping itu, PPAT di dalam membuat akta, harus dilakukan didalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa PPAT dapat membuat akta yang

tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebutletak di dalam daerah kerjanya. Akta itu, seperti:

1. Akta tukar menukar;
2. Akta pemasukan ke dalam perusahaan; atau
3. Akta pembagian hak bersama.

Berdasarkan uraian diatas, maka pada dasarnya tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa dan PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.” Berdasarkan ketentuan Pasal ini maka PPAT tidak diperkenankan untuk membuat akta di luar wilayah yang menjadi wewenangnya sehingga apabila PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah sebagaimana dilihat dari ketentuan Pasal 1869 KUHPerdata bahwa “suatu akta yang karena

tidak berkuasa atau tidak cakapnya pegawai termasuk diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”. Ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 ini kemudian diubah sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.” Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

### **3) Bentuk dan Fungsi Akta PPAT**

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu :

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.<sup>85</sup>

Agar suatu tulisan mempunyai nilai bobot akta otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang membawa konsekuensi logis, bahwa pejabat umum yang melaksanakan pembuatan akta otentik itu pun harus pula diatur dalam Undang-Undang, dan tidak dalam peraturan perundang-undangan yang lebih rendah, misalnya

---

<sup>85</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 352

Peraturan Pemerintah. Menurut pendapat Irawan Soerodjo bahwa ada tiga unsur utama yang merupakan unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik yang terdiri dari:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum
3. Aktat dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>86</sup>

Akta PPAT menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah “akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai wewenang khusus dan daerah kerja di Kecamatan, di mana ia berkantor dalam wilayah Indonesia, maka dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998, menyatakan :

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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

---

<sup>86</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 149-150

Akta yang dibuat oleh PPAT itu, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum itu, meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pembagian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan; dan
8. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Selain akta-akta sebagaimana disebut diatas PPAT juga membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Selain akta-akta sebagaimana disebut diatas PPAT juga membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada mulanya akta PPAT dibuat dengan mempergunakan formulirformulir sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta, PPAT wajib menggunakan:

- a. Formulir-formulir yang tercetak atau;
- b. Formulir-formulir yang terstensil atau diketik dengan mempergunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah;
- c. Formulir-formulir yang tercetak hanya dapat dibeli di kantor pos.

Ditetapkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997) menegaskan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk blanko yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang ditunjuk yang berarti bahwa tanpa adanya blanko akta yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional maka PPAT tidak dapat menjalankan jabatannya dalam membuat akta-akta PPAT. Dalam rangka pembuatan akta-akta PPAT tersebut (8 jenis akta), ditentukan pula bentuk akta-akta yang wajib dipergunakan oleh PPAT, dan cara pengisiannya, serta formulir yang dipergunakan sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23, sebagaimana diatur pada Pasal 96 ayat (1) dan (2) Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Pada tahun 2012 kemudian dibuat langkah-langkah strategis dalam memberikan pelayanan khususnya terhadap hubungan antara Kantor Pertanahan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan ditetapkannya Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 yang memungkinkan setiap PPAT dalam menjalankan jabatannya membuat desain sendiri akta-akta yang berhubungan di bidang pertanahan, baik yang menyangkut peralihan hak seperti Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam

Perusahaan, akta Pembagian Hak Bersama maupun dalam bidang jaminan (pertanggungan) pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan juga pelayanan pembuatan akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik. Sebelumnya setiap pelayanan yang berhubungan dengan peralihan hak dan pembebanan jaminan, harus selalu menggunakan blanko (formulir) akta yang telah disediakan oleh BPN setempat dengan format yang telah ditetapkan, namun ketentuan Pasal 96 Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menghapus ketentuan Pasal 96 ayat (2) Perka BPN nomor 3 Tahun 1997, kemudian dalam ketentuan Pasal 96 ayat (4) Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyatakan bahwa “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masingmasing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.” Ketentuan Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 ini memberikan jalan bagi PPAT untuk lebih kreatif lagi dalam pembuatan akta-akta terkait dengan peralihan hak atas tanah.

Menurut pendapat Jimly Asshiddiqie akta otentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Akan tetapi, akta otentik itu sendiri tidak dapat dijadikan obyek gugatan TUN. Sebagai bukti hukum, akta otentik itu sendiri bersifat perdata, bukan obyek hukum tata usaha negara. Disamping itu PPAT juga tidak

dapat dianggap sebagai Pejabat TUN yang keputusannya mengandung norma yang bersifat konkret, individu dan final.<sup>87</sup> Fungsi akta PPAT dalam jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>88</sup>

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

---

<sup>87</sup> Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Media Notariat Edisi April-Juni 2003, hal. 74.

<sup>88</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010), hal. 47

#### **4) Peralihan Hak**

##### **a) Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Peralihan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dapat dikategorikan menjadi peralihan hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA dan peralihan hak atas tanah sesudah berlakunya UUPA. Pada jaman Kolonial Belanda, adanya dua macam aturan tentang tanah yang masing-masing tunduk pada sistem hukum adat dan sistem hukum barat sehingga menimbulkan dualisme hukum agraria, maka dalam praktik terjadilah perbedaan aturan mengenai peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 37 PP nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam 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. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan diperalihkan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada orang lain karena

suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang haklama dengan pihak lain yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak yang baru.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Dua bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>89</sup>

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

---

<sup>89</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 301

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam peralihan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang dengan tanah telah terjalin hubungan hukum sehingga dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain-lain.

Perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pemberian dengan wasiat, dan lelang. Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedang bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai

pemegang hak atas tanah yang baru. Hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain adalah :

1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
2. Hak Guna Usaha yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah warga negara yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah hak milik yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.

Perbuatan-perbuatan peralihan hak atas tanah, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada

penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya sehingga terpenuhi syarat terang dalam proses peralihan hak. Adapun akta peralihan hak yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan secara riil perbuatan peralihan hak yang terjadi. Dengan demikian maka dalam kaitannya dengan peralihan hak melalui transaksi jual beli, maka sifat terang, tunai dan riil telah terpenuhi berdasarkan Akta PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru, namun hal ini baru diketahui oleh dan mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT yang sifatnya tertutup bagi umum.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pernyataan yang demikian tidak akan ditemui dalam sistem pendaftaran tanah dengan sistem

publikasi negatif murni.<sup>90</sup> Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>91</sup>

Agar mendapatkan bukti kepemilikan hak yang lebih kuat maka akta PPAT tersebut haruslah didaftarkan pada Kantor Pertanahan/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya peralihan hak tersebut pada sertifikatnya maka diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka untuk umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.<sup>92</sup>

#### **b) Syarat-Syarat Peralihan Hak Atas Tanah dan/Bangunan**

Secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan beralih yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada

---

<sup>90</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hal. 89

<sup>91</sup> Arie S. Hutagalung, *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan, 2000) hal. 328

<sup>92</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I, Cetakan ke-9*, (Jakarta: Djambatan, 2003) hal. 329

pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Proses seperti ini disebut dengan pewarisan. Peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya seorang pemegang hak atas tanah, maka secara otomatis hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Jadi, ahli waris disini memperoleh peralihan hak atas tanah karena suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah selaku subyek hukum.<sup>93</sup> Suatu hak atas tanah yang dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada orang lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak lain yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak yang baru.

---

<sup>93</sup> Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014) hal. 66

## **BAB III**

### **DATA HASIL PENELITIAN**

#### **A. Analisa Kasus Sengketa Jual Beli Tanah**

Peneliti dalam meneliti kasus sengketa jual beli tanah lokasi tanah berada di Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan yang memiliki 2 (dua) bidang tanah dan di atasnya telah dibangun rumah dengan berdasarkan sertifikat hak milik dengan luas kurang lebih 300 meter persegi. berdasarkan Sertifikat Hak Milik dengan luas kurang lebih 528 meter persegi untuk nama yang tercantum atas nama penjual, dalam sertifikat hak milik baik penjual maupun pembeli disamarkan untuk menjaga kerahasiaan dari sertifikat tersebut, selanjutnya terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut ditempati dan dirawat serta dikuasai oleh penjual, terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut, saat ini ditempati, dirawat dan dikuasai tanpa adanya gangguan dari siapapun juga, dan juga sebagai warga negara yang baik dan taat hukum penjual membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari sejak tahun 2000 sampai tahun 2010, karena penjual adalah pemilik satu-satunya yang sah terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut, maka Kepala Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat yang saat itu diketahui oleh Kepala Sub Seksi Pemerintahan Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 2002 dengan No. 173/1.755.02 dengan dibuatkan surat pernyataan sebagai berikut :

- a. Tanah tersebut belum pernah di perjual-belikan;
- b. Tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa ;

- c. Tanah tersebut tidak dibebani suatu jaminan hutang-piutang;
- d. Tanah tersebut dipergunakan untuk perumahan.

Selanjutnya seorang warga Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat bernama Tuan Laba dalam kasus ini disebut sebagai Tergugat berminat ingin membeli 2 (dua) bidang tanah milik Penjual laba tersebut seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara bertahap dan oleh laba disetujui asalkan pihak pembeli benar-benar membayarnya dengan tepat waktu sesuai dengan perjanjian.

Tuan Laba dan Tuan Untung terjadi kesepakatan mengadakan jual beli atas tanah tersebut dengan harga Rp. 700.000,000 (tujuh ratus juta rupiah) dengan membayar cicilan di atas Akta Jual Beli yang dilaksanakan pada tanggal 1 Nopember 2002, Akta Jual-Beli yang dibuat didepan Notaris Bunga, Notaris di Jakarta dengan dibuatkan 2 (dua) akta sebagai berikut :

- Akte Jual Beli tanggal 1 Nopember 2002 atas tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik dengan luas  $\pm 300\text{ M}^2$ ;
- Akte Jual Beli tanggal 1 Nopember 2002 atas tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik dengan luas  $\pm 528\text{ M}^2$ ;

Di dalam proses Jual Beli tersebut istri Penjual laba tidak turut atau tidak pernah menandatangani kedua akte yang tersebut di atas, yang secara hukum tidak sah atau cacat menurut hukum atau batal demi hukum untuk kedua akta jual beli tersebut yaitu pada sertifikat tersebut, tanggal 13 Nopember 2002 telah dibuat Akta Perjanjian khusus anatara Tuan Laba dan Tuan Untung di depan Notaris yang sama yang isinya menyatakan antara lain : bahwa apabila

harga jual beli atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan tidak dapat dilunasi maka dua akta jual beli tersebut, maka 2 (dua) akta jual beli tersebut batal dan memberi kuasa penuh kepada Tuan Laba untuk menjual kepada pihak lain bersedia mengembalikan tanah dan bangunan tersebut, isteri Penjual laba tidak pernah menandatangani kedua akte jual-beli tersebut, dan jual beli apabila sudah menikah harus meminta persetujuan ke suami maupun istri dituangkan dalam akta jual beli, ikut menandatangani kedua akte jual beli, maka hal itu telah menimbulkan cacat hukum serta berakibat hukum dengan cacat hukum nya sertifikat Hak Milik, bahwa dikarenakan Tergugat tidak dapat melunasi 2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) bangunan di atasnya, maka kedua akte jual beli tersebut dari Notaris Bunga adalah cacat hukum dan atau tidak syah atau batal demi hukum, maka dengan sendirinya 2 (dua) sertifikat, bahwa dari sejak awal terjadinya proses jual-beli tersebut (pembeli) baru membayar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) sebagai uang tanda jadi atas pembelian tanah dan rumah dan Penjual laba telah menerimanya, namun sisanya sebesar Rp.690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) belum dilunasi, membutuhkan uang maka meminta sisa pembayaran tersebut kepada untung, namun untung kabur dengan membawa 2 (dua) sertifikat hak milik dan sampai sekarang sudah tidak diketahui lagi, walaupun pihak Penjual laba berusaha mencari Tergugat di berbagai daerah, telah melakukan pemblokiran atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 14 Nopember 2002 agar jangan disalahgunakan maupun oleh pihak lain terhadap 2 (dua) sertifikat tersebut dari atau dibalik

nama dan pada tanggal 13 Noember 2002, pernah melaporkan ke Polda Metro Jaya atas penipuan.telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penjual laba, untuk menjaga atas tanah tersebut di atas jual-belian, digadaikan, dijaminkan pada pihak Bank,

Meminta kepada Pihak Pengadilan untuk melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah dan bangunan milik yang terletak di Kel. Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan luas 300 M<sup>2</sup> dan sertifikat hak milik dengan luas 528 M<sup>2</sup> atas nama laba.

Dikarenakan kedua sertifikat asli tersebut dibawa kabur, maka berkepentingan untuk memiliki kembali dua buah sertifikat tersebut, dengan memohon dan meminta kepada Pengadilan Negeri atau Majelis Hakim untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah atau tidak berlaku lagi dan atau cacat hukum kedua sertifikat tersebut dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Walikota Madya Jakarta Barat untuk menerbitkan kembali dua sertifikat pengganti.

**B. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tidak Meperhatikan Azaz Kehati-hatian Yang Berdampak Sengketa Di Pengadilan**

Dalam melakukan perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta, Menyatakan berharga Surat Pernyataan pada tanggal 30 Oktober 2002 yang disahkan oleh Kapala Seksi Pemerintahan dan Kepala Kelurahan Joglo, Menyatakan pembayaran PBB tahun 2009 dan tahun 2010 Menyatakan sah

dan berharga surat pemblokiran atas 2 (dua) sertifikat hak milik, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, Menyatakan Akte Jual Beli antara Penjual Tuan Laba dengan Tuan Untung yang dilakukan di depan Notaris Notaris di Jakarta, Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi sertifikat Hak Milik dengan luas  $\pm 300M^2$  dan Sertifikat Hak Milik dengan luas  $\pm 528 M^2$  meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk membatalkan sertifikat Hak Milik dengan luas  $300M^2$  dan dengan luas  $528 M^2$ . Menyatakan bahwa Penjual laba adalah satu-satunya pemilik syah atas tanah dan rumah yang letaknya dikenal umum di Jl. Murni Kel Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan sertifikat hak milik dengan luas  $300 M^2$  dan sertifikat hak milik dengan luas  $528 M^2$ . Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah dan bangunan yang letaknya dikenal umum di Jl. Murni Kel. Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan sertifikat hak milik, meskipun telah dipanggil secara patut, namun Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan atau menyuruh orang lain atau kuasanya dinyatakan tidak hadir; Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan tersebut cukup berdasarkan hukum dan berlasan. Sehingga dapat diperiksa dan diadili tanpa kehadiran Tergugat, Gugatan Penjual Tuan Laba yang dikuatkan dengan surat-surat bukti serta keterangan-keterangan saksi di persidangan Kedua bidang tanah itu berdasarkan sertifikat Hak Milik sejak dimiliki Penjual laba hingga sekarang tetap disukai oleh Penjual labadan Penjual labatelah membayar PBB sejak tahun 2000 sampai tahun 2010; Akta Perjanjian atas kedua bidang tanah dengan harga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus

juta rupiah) dan Tergugat telah memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 1 Nopember 2002 namun hingga saat ini Tergugat belum membayar sisa pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut kepada sebesar Rp. 690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah); telah dibawa oleh yang kini tidak diketahui lagi keberadaannya; Berdasarkan keterangan para saksi benar bahwa obyek tanah sengketa dibeli menjual tanahnya kembali kepada Tergugat dengan cara mencicil dengan harga keseluruhan Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan Tergugat hingga kini batu mencicil sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan hingga kini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dengan membawa kedua sertifikat hak milik Penjual laba atas obyek tanah sengketa. Dalam pertimbangan Majelis Hakim tentang siapakah pemegang hak atas obyek tanah sengketa yang kini dikuasai Penjual laba

- Menimbang tentang dalil Penjual lababawa tanah sengketa adalah miliknya dan hingga kini tetap dikuasai secara fisik oleh Penjual laba berdasarkan sertifikat keduanya atas nama Penjual laba;
  - o Menimbang berdasarkan bukti-bukti serta diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, ternyata benar bahwa Penjual laba adalah pemegang hak atas tanah sertifikat karena berdasarkan bukti-bukti tersebut tidak adanya pengalihan hak atau pengalihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, namun berdasarkan bukti lainnya Penjual laba telah membuat perjanjian dengan Tergugat yang isinya membenarkan telah terjadi jual-beli atas obyek tanah senketa pada tanggal 1

Nopember 2002, namun Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran pelunasan atas obyek tanah sengketa, tetapi hanya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari jumlah pembayaran sebenarnya Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah), maka berdasarkan bukti dari isi perjanjian jual-beli obyek tanah sengketa menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

- Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim perjanjian jual-beli tertanggal 1 Nopember 2002 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menimbang, bahwa Penjual labasejak melakukan perjanjian jual beli atas obyek tanah sengketa tersebut, Penjual labatelah menyerahkan asli 2 (dua) buah sertifikat hak milik kepada pembeli untung, namun, karena ternyata pembeli Tuang Untung tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pelunasan atas obyek tanah sengketa, kedua sertifikat hak milik masih dikuasai oleh Pembeli Tuan Untung, sehingga perbuatan tersebut, Pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penjual;
- Menimbang, berdasarkan bukti-bukti yang disebutkan dan bukti-bukti itu memiliki relevansi dengan obyek tanah sengketa, menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut adalah sah dan berharga;
- Pertimbangan, oleh karena telah terbukti, bahwa Penjual adalah pemilik dan pemegang hak milik obyek tanah sengketa;

- Menimbang mengenai petitum Penjual laba dapat dikabulkan oleh karena jual beli obyek sengketa yang dilakukan di depan Notaris pada tanggal 1 Nopember 2002 dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi, terhadap penguasaan oleh Pembeli untung atas sertifikat hak milik dinyatakan tidak sah menurut hukum
- Menimbang petitum Penjual menurut Majelis Hakim, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri;
- Menimbang, mengenai petitum poin 13, oleh karena Pengadilan Negeri tidak pernah melakukan penyitaan atas obyek tanah sengketa, oleh karenanya petitum tersebut harus ditolak;
- Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penjual laba dapat dikabulkan sebagian;

### **C. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Jual Beli Tanah**

1. Meskipun Pembeli untung telah dipanggil secara patut, namun Pembeli untung tidak datang menghadap ke persidangan ataupun menyuruh kuasanya, sehingga dengan ketidak hadiran tersebut maka Pembeli untung dinyatakan tidak hadir secara hukum;  
Berdasarkan pertimbangan hukum meskipun Pembeli untung telah dipanggil secara patut, namun Pembeli untung tidak datang juga menghadap ke persidangan atau menyuruh kuasa hukumnya dan ternyata ketidak hadirannya dengan demikian dinyatakan tidak hadir

2. Setelah di teliti secara seksama, bahwa gugatan yang diajukan Pengugat cukup berdasarkan hukum dan sangat beralasan, sehingga patut diperiksa dan diadili tanpa kehadiran Pembeli untung;  
Berdasarkan pertimbangan hukum bahwa gugatan penjual laba dikuatkan dengan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi dipersidangan;
3. Bahwa gugatan dari Penjual laba dikuatkan dengan surat-surat dan saksi-saksi dipersidangan yang telah diperoleh fakta-fakta hukum;
4. Kedua bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik sejak dimiliki Penjual laba hingga sekarang tetap dikuasai oleh Penjual laba dan Penjual laba telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2010;
5. Tentang Akta Perjanjian No.5 tanggal 13 Nopember 2002 yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta, penjual laba dan Pembeli untung pada tanggal 1 Nopember 2002 telah menandatangani Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah tersebut dengan harga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah ) dan Pembeli untung telah memberikan uang tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah ) pada tanggal 1 Nopember 2002 namun hingga saat ini Pembeli untung belum membayar sisanya pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut kepada Penjual laba sebesar Rp.690.000.000,- ( enam ratus sembilan puluh juta rupiah );
6. Bahwa sertifikat hak milik atas obyek tanah sengketa tersebut, Telah dibawa oleh Pembeli untung yang kini tidak diketahui lagi keberadaannya;

7. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pemegang hak atas obyek tanah sengketa yang kini dikuasai Penjual laba;
8. Penjual laba mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah miliknya dan hingga kini tetap dikuasai secara fisik oleh Penjual laba berdasarkan Sertifikat Hak Milik;
9. Apa yang menjadi dasar gugatan Penjual laba didasarkan atas keterangan saksi-saksi dipersidangan dan para saksi-saksi tersebut membenarkan bahwa Penjual laba adalah pemegang hak atas tanah sertifikat berdasarkan bukti-bukti yang tidak terlihat seperti adanya pengalihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, dalam waktu yang sama juga Penjual laba telah membuat perjanjian dengan Pembeli untung dan para saksi membenarkan telah terjadi jual beli atas obyek tanah sengketa pada tanggal 1 Nopember 2002, dan oleh karena Pembeli untung tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas obyek tanah sengketa tetapi hanya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari jumlah pembayaran sebenarnya Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah). Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa perjanjian jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Di dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut pihak Penjual laba telah menyerahkan asli 2 (dua) sertifikat Hak Milik tersebut kepada Pembeli untung dan ternyata pihak Pembeli untung tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pelunasan atas obyek sengketa tanah tersebut dan hingga kini kedua sertifikat tersebut masih dikuasai oleh Pembeli

untung dan oleh karena itu perbuatan Pembeli untung di anggap perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan hukum bahwa perjanjian jual-beli yang dilakukan di hadapan notaris pada tanggal 1 Nopember 2002 dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi, oleh Karena itu penguasaan Pembeli untung atas kepemilikan 2 sertifikat dinyatakan tidak sah menurut hukum;

11. Mengenai pertimbangan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk membatalkan kedua sertifikat tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri; kemudian berdasarkan pertimbangan hukum mengenai pembatalan sertifikat pengadilan negeri mengabulkan;
12. Pertimbangan mengenai sita jaminan atas tanah dan bangunan pengadilan negeri tidak pernah melakukan penyitaan atas obyek tanah sengketa, maka petitum penjual laba tersebut ditolak;
13. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum seluruhnya, maka Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan sebagian dari gugatan Penjual laba dan menyatakan bahwa Pembeli untung telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam memutuskan setiap Perkara di dalam persidangan hakim tidak serta merta memutuskan perkara dengan sekehendak hatinya sendiri. Melainkan Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan dan landasan hukum untuk memutuskan suatu perkara tersebut. Dan dalam perkara sengketa tanah nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang di putus dengan keputusan Verstek

hakim mempertimbangkan dan mempunyai dasar hukum yang sudah ada.

Dasar hukum hakim :

Menimbang bahwa pada hari-hari yang telah di tetapkan, Pembeli untung tidak hadir dalam persidangan dan tanpa alasan yang sah, serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun Pengadilan telah memanggilnya dengan sah dan patut. Maka perkara ini dapat diputus dengan versteck sesuai dengan pasal 125 ayat ( 1 ) HIR;

Mempertimbangkan juga dasar pemohon mengajukan permohonan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum terhadap alasan yang diajukan oleh Penjual laba, dan Pembeli untung tidak hadir serta tidak dapat didengar keterangannya dalam persidangan, serta tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir. Maka, Majelis hakim berpendapat secara hukum Pembeli untung tidak menyangkal alasan-alasan penjual laba.

Penjual laba juga telah menunjukkan bukti-bukti yang di buat oleh pejabat yang berwenang dan bermaterai cukup, serta mencocokkan dengan surat aslinya. Dengan bukti-bukti tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 165 HIR dan pasal 2 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 13 tahun 1985 jo pasal 1 huruf (f) dan pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2000 tentang Bea Materai, oleh karenanya baik formal maupun material dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini.

Jadi menurut Peneliti, Dari perspektif hukum, putusan versteck atas perkara perdata perbuatan melawan hukum yang tersebut di atas tetap legal dan konstitusional, dan segala akibat hukumnya telah berlaku setelah putusan

verstek mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dan karena putusan verstek diambil tanpa hadirnya pembeli untung meskipun telah memenuhi ketentuan Perundang-Undangan tetapi ada rasa ketidak-adilan dari sudut kebenaran materiil, sebab tidak melalui jawab menjawab (replik-duplik) dan tidak berdasar fakta kongkrit yang telah terbukti. Pengambilan putusan secara sepihak karena hakim memandang ada kelalaian pembeli untung memenuhi panggilan hakim, sehingga hak-haknya untuk memberikan jawaban gugur dengan sendirinya.

Kasusnya berawal dari adanya transaksi jual-beli tanah antara Abdul Madjid selaku pemilik tanah dan bangunan dengan saudara Fahmi dalam hal ini adalah pembeli yang berminat ingin membeli 2 (dua) bidang tanah milik Abdul Madjid dengan ukuran luas tanah dengan luas  $\pm 300\text{ M}^2$  dan  $\pm 528\text{ M}^2$  disepakati antara pihak Abdul Madjid dan Fahmi bahwa kedua bidang tanah yang dijual tersebut seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah). Kemudian setelah disepakati para pihak melanjutkan dengan menunjuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat yang sesuai dengan obyek tanah dan transaksi. Di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , saudara Fahmi membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kepada saudara Abudul Madjid selaku pemilik tanah, selanjutnya Pejabat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuatkan Akta Jual-Beli antara Penjual dan Pembeli (dalam hal ini Penjual statusnya sudah menikah) dalam akta jual beli ini istri dari penjual tidak menanda-tangani dan tidak pula menyetuji bahwa tanah tersebut dijual

atas tanah yang berlokasi di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

Karena di dalam transaksi jual beli tanah ini, penjual merasa dirugikan yaitu pihak pembeli telah membawa kabur 2 (dua) sertifikat tanah asli milik penjual setelah membayar uang muka dan menanda-tangani Akta Jual Beli di depan Notaris, maka penjual melaporkan hal tersebut ke Polda Metro Jaya perihal dibawa kaburnya 2 (dua) sertifikat tanah oleh pembeli, dalam laporannya ke polisi penjual menceritakan kronologis asal-muasal terjadinya jual beli tanah tersebut yang dengan menyebutkan juga bahwa pembeli juga telah membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) namun. Kemudian setelah melaporkan ke pihak kepolisian pemilik tanah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maksud dan tujuan dari diajukan gugatan adalah untuk membatalkan sertifikat yang dibawa kabur oleh Pembeli selain itu juga memohon kepada Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk membatalkan dan menerbitkan kembali sertifikat tanah hak milik No. 03919/Joglo dengan luas  $\pm$  300 M<sup>2</sup>; dan No. 03579/Joglo dengan luas  $\pm$  528 M<sup>2</sup> atas nama Abdul Madjid, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat jika dikabulkan gugatan tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Dalam wawancara salah satu anggota Ikatan Notaris Indosesia (INI) Dr. Putra Hutomo, SH, MK.n, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sesuai dengan kewenangan di dalam Peraturan Pemerintah No.

37 Tahun 1998 tentang Peraturan Peraturan Pejabat Akta Tanah, bahwa apa yang menjadi tindakan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah melalui prosedur yang benar, artinya Para Pihak yang berkepentingan baik itu penjual atau pemilik tanah, maupun pembeli datang menghadap di depan Notaris untuk membuat perjanjian jual beli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Murni Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

Menurut narasumber dalam pendapatnya, bahwa hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menyikapi kasus tersebut adalah sebagai berikut : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) awalnya dapat dipelajari berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa;

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
- 2) Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri; Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan (3) tersebut dapat dipelajari bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti berupa akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS) sebagai dasar pendaftaran.

a. Dari peraturan Pasal 7 PP 24 tahun 1997 tersebut, diatur Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dapat dipelajari bahwa :

Dalam Pasal 1 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 diatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat umum diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik atas tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS);

Dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 diatur bahwa Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Jual Beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Inbreng;
  - e. Pembagian Hak Bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa Hak Tanggungan;
- b. Dasar peralihan yang dalam hal ini didasari pada jual beli dapat dipelajari berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf b Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa jual beli atas sebidang tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Bahwa narasumber tidak menganalisis berdasarkan peraturan-peraturan tersebut diatas, maka sepatutnya tindakan, tanggung jawab dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didasari pada peraturan-peraturan yang berlaku, hal ini didasari apabila:

- a. Ketika para pihak membuat dan menandatangani Akta Jual yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka membuktikan bahwa atas tindakan tersebut benar telah dilakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah, hal ini didasari bahwa Akta Jual Beli dapat dilakukan apabila semua syarat-syarat materiil dan formil telah terpenuhi, antara lain:
  - 1) Perpajakan baik Pajak Penjual (PPh 21) dan Pajak Pembeli (BPHTB) sudah dibayarkan dan divalidasi, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak ada tunggakan;
  - 2) Pembayaran telah dilakukan secara lunas;
  - 3) Tidak ada sengketa, gugatan, blokir, dll yang didasari pada pengecekan atas sertifikat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan (Pasal 54 ayat (1) Perkaban 1 Tahun 2006;
  - 4) Mengingat bahwa UUPA didasari pada asas hukum adat, yaitu terang, tunai dan lunas.
  - 5) Penguasaan fisik atas tanah dikuasai sepenuhnya.
  - 6) Kewenangan bertindak para pihak.
- b. Apabila tidak sesuai dengan hal-hal tersebut, seyogyanya bahwa dapat dinyatakan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah/batal demi hukum.

2. Dalam melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli para pihak dengan tidak disetujui oleh istri penjual, yang dimana harta termasuk harta bersama, apakah dibenarkan?

Menurut narasumber, perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

- Peraturan mengenai suatu perkawinan diatur dalam Undang-Undang nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 1 Tahun 1974, dinyatakan bahwa

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa

- (1). Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu.
- (2). Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 35 ayat (1) dinyatakan bahwa

- (1). Bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;

Dalam Pasal 36 ayat (1) dinyatakan bahwa

- (1). Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

3. Menurut pendapat narasumber dalam hal pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam transaksi jual-beli harus menganut azaz terang, tunai dan lunas (bukan cash), namun dibuatkan Akta Jual Beli, yang seharusnya dibuatkan Akta Notaril,

bagaimana menurut narasumber terhadap tindakan yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut?

Jawab

Menurut saya, perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

a. UUPA menganut hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 5, dinyatakan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat.

b. Dalam Pasal 7 ayat (1) PP 37 1998, diatur bahwa  
(1). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat merangkap sebagai Notaris;

c. Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, diatur bahwa  
Notaris berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dengan menjamin kepastiannya<sup>94</sup>.

Hasil wawancara dengan narasumber Dr. Putra Hutomo, SH, MK.n, apabila memang tindakan peralihan hukum atas tanah tersebut belum memenuhi syarat formil dan materiil maka sebaiknya tidak dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli, tetapi dibuat pengikatan jual beli dengan mempertegas hal-hal yang dikehendaki oleh Para Pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pembuatan Akta Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak teliti, berkesan dipaksakan sehingga akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, dibatalkan oleh Pengadilan, bagaimana menurut

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan narasumber Dr. Putra Hutomo, SH, MK.n melalui whastup data dikirim melalui pdf, 31 mei 2021,14.35 wib

narasumber terhadap tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut.

Menurut pendapat narasumber bahwa sepanjang akta tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil tentu batal demi hukum dan putusan dari peradilan di Indonesia memiliki kekuatan hukum tetap, oleh karena itu akta yang berlaku sebagai otentik/bersifat sempurna sebelum dibuat dan ditandangani oleh Para Pihak perlu diperhatikan kembali syarat-syaratnya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Setelah dilakukan pembatalan terhadap akta jual beli produk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dapat sanksi, apakah dapat menganti kerugian atas perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut?

Menurut pendapat narasumber bahwa hal tersebut sebaiknya diperhatikan dengan baik mengenai bagaimana putusan dari peradilan yang dimaksud.

Dalam memutuskan setiap Perkara di dalam persidangan hakim tidak serta merta memutuskan perkara dengan sekehendak hatinya sendiri. Melainkan Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan dan landasan hukum untuk memutuskan suatu perkara tersebut. Dan dalam perkara perbuatan melawan hukum ini dengan nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang sudah diputus yang di putus dengan keputusan Verstek hakim mempertimbangkan dan mempunyai dasar hukum yang sudah ada. Dasar hukum hakim :

Menimbang bahwa pada hari-hari yang telah di tetapkan, Termohon tidak hadir dalam persidangan dan tanpa alasan yang sah, serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun Pengadilan telah memanggilnya dengan sah dan patut. Maka perkara ini dapat diputus dengan versteck sesuai dengan pasal 125 ayat (1) HIR.

Mempertimbangkan juga dasar pemohon mengajukan permohonan gugatan perbuatan melawan hukum, bahwa antara Penjual laba dan Pembeli untung yang awalnya terjalin dengan baik dengan di adakannya perjanjian jual beli antara Penjual laba dan Pembeli untung di depan Notaris di Jakarta yang mana Pembeli untung telah menyerahkan uang muka atau tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah

Kedua bidang tanah tersebut di jual dengan harga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan pihak Pembeli untung selaku pembeli menyetujui harga tersebut dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- Tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) telah dibayar pada tanggal 1 Nopember 2002;
- Pada saat permohonan kredit Pihak Kedua ke Bank telah cair sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
- Sisa sebesar Rp. 390.000.000 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) yang akan dicicil sebesar Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah) berturut-turut tiap bulannya.

Kemudian seiring dengan waktu ternyata Pihak Penjual laba/Penjual membutuhkan uang maka Penjual laba/penjual meminta sisa pembayaran tersebut kepada Tergugat/pembeli, namun Tergugat/pembeli kabur dengan membawa 2 (dua) sertifikat hak milik Penjual laba dan sampai sekarang sudah tidak diketahui lagi, walaupun pihak Penjual laba berusaha mencari Tergugat/pembeli di berbagai daerah;

Sehingga dengan kaburnya pihak Pembeli untung/pembeli membawa 2 (dua) sertifikat tersebut maka langkah hukum yang dilakukan oleh pihak penjual atau pemilik tanah merasa dirugikan oleh pihak Pembeli dengan membawa 2 (dua) sertifikat asli milik Penjual laba/penjual, maka langkah hukum yang diambil oleh pihak Penjual laba/Penjual adalah :

1. Melaporkan kepada Pihak Kepolisian khususnya ke Polda Metro Jaya tentang perbuatan melawan hukum dengan membawa 2 sertifikat asli milik Pelapor;
2. Mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa selama persidangan yang digelar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pihak Pembeli untung tidak datang menghadap atau menuruh orang lain untuk datang menghadap, walaupun telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui iklan Surat Kabar tanggal 13 Juni 2010 dan tanggal 7 Juli 2010, maka Pembeli untung yang dipanggil dengan patut, tetapi tetap tidak datang dan dinyatakan tidak hadir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa selama persidangan yang di gelar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Penjual laba telah menyerahkan beberapa bukti-bukti tertulis dan juga saksi-saksi yang terdiri dari 2 orang saksi;

Dikarenakan pihak Pembeli untung tidak hadir, maka persidangan yang di gelar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat berlangsung tanpa perlawanan dari Pihak Pembeli untung sehingga majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembeli untung tidak datang, sehingga dengan ketidakhadiran Pembeli untung dinyatakan sah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
2. Bahwa gugatan Penjual laba yang dikuatkan dengan surat-surat bukti serta keterangan saksi-saksi di persidangan, telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - Bahwa Penjual laba memiliki 2 (dua) bidang tanah atas 2 (dua) buah bangunan di atasnya berdasarkan :
    - Untuk kedua bidang tanah tanah berdasarkan sertifikat yang tersebut di atas serta Pajak Bumi Bangunan yang telah dibayar oleh Penjual laba sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2010;
    - Berdasarkan Akta Perjanjian No. 5 tanggal 13 Nopember 2002 yang dibuat dihadapan Notaris, Penjual laba dan Pembeli untung telah menandatangani Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah dengan harga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan Pembeli untung telah memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 1 Nopember 2002

namun Pembeli untung belum membayar sisa Pembayaran atas kedua bidang tanah kepada Penjual laba sebesar Rp. 690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

- Berdasarkan leterangan kedua saksi yang diajukan penjual laba telah membenarkan bahwa telah terjadi transaksi jual-beli kedua tanah tersebut dengan harga Rp. 700.000,000 (tujuh ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran bertahap, dan pihak Pembeli untung telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk uang mukanya, hal tersebut dilakukan di depan Notaris dengan dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli terus dan ditanda-tangani oleh para pihak;
- Menimbang bahwa pemegang hak atas tanah sengketa tersebut masih dikuasai secara fisik oleh Penjual laba;
- Menimbang bahwa berdasarkan saksi-saksi dan bukti-bukti dipersidangan bahwa Penjual laba adalah pemegang hak sepenuhnya atas tanah sertifikat tersebut dan berdasarkan hasil bukti-bukti tersebut tidak terlihat adanya pengalihan hak atau pengalihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, namun berdasarkan bukti yang lain bahwa Penjual laba telah membuat perjanjian dengan Pembeli untung yang isinya membenarkan telah terjadi jual-beli atas obyek tanah sengketa dan oleh karena Pembeli untung tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayar sisa pembayaran pelunasan sebesar Rp. 690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) tetapi hanya

melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari jumlah pembayaran sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah), maka berdasarkan pertimbangan hakim isi perjanjian jual beli obyek tanah sengketa menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

- Menimbang bahwa Penjual laba sejak melakukan perjanjian jual beli atas tanah sengketa, Penjual laba telah menyerahkan asli 2 (dua) Sertifikat Hak Milik kepada Pembeli untung, oleh karena ternyata Pembeli untung tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pelunasan atas kedua sertifikat tanah sengketa yang kini masih dikuasai oleh Pembeli untung sehingga majelis hakim menyatakan bahwa perbuatan Pembeli untung telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penjual laba;
- Menimbang oleh karena telah terbukti bahwa Penjual laba adalah pemilik dan pemegang Hak Milik Obyek Tanah sengketa tersebut, maka petitum yang dimohonkan oleh Penjual laba haruslah dikabulkan oleh Majelis Hakim;
- Menimbang bahwa kemudian tentang petitum penjual laba tentang memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk membatalkan sertifikat hak milik dengan menerbitkan kembali sertifikat hak milik dengan nomor sertifikat yang sama yang dibuat atas nama Penjual Tuan Laba.

- Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang tersebut di atas bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penjual laba dapat dikabulkan sebagian;

- 1) Dalam Putusan Hakim

Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan oleh yang bersangkutan, yaitu oleh pihak yang kalah adapun putusan hakim dari perkara No. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT adalah sebagai berikut :

- a) Menyatakan Pembeli untung yang telah dipanggil dengan patut tidak hadir;
- b) Mengabulkan gugatan Penjual laba sebagian secara Verstek;
- c) Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian antara Penjual laba dengan Pembeli untung pada tanggal 13 Nopember 2002 No. 5 yang dibuat di depan Notaris di Jakarta tersebut;
- d) Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan pada tanggal 30 Oktober 2002 yang disahkan oleh Kepala Seksi Pemerintahan dan Kepala Kelurahan Joglo Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2002 yang disaksikan oleh Seksi Pemerintahan dan Kepala Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 2002 No. 174/1.755.02;
- e) Menyatakan sah dan berharga pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 dan tahun 2010;

- f) Menyatakan sah dan berharga surat pemblokiran atas 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat;
- g) Menyatakan sah dan berharga laporan polisi tanggal 13 Nopember 2002 ;
- h) Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi Akta Jual Beli antara Penjual laba dengan Pembeli untung yang dilakukan di depan Notaris di Jakarta, yang dilakukan pada :

  - i) Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi penguasaan Pembeli untung atas sertifikat Hak Milik;
  - j) Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik;
  - k) Menyatakan bahwa Penjual laba adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah dan rumah yang letaknya dikenal umum di jalan Murni Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jaskarta Barat dengan Sertifikat Hak Milik;
  - l) Menyatakan Pembeli untung telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penjual laba;
  - m) Menolak gugatan Penjual laba untuk selain dan selebihnya;
  - n) Menghukum Pembeli untung untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.5.161.000 (lima juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Berdasarkan analisa Yuridis Peneliti dan wawancara terhadap pihak-pihak yang mempunyai kepentingan terhadap putusan tersebut, yaitu dengan dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT tanggal 8 Nopember 2010, pelaksanaan eksekusi yang tidak dapat dilakukan eksekusi dikarenakan pada perkara yang diteliti oleh peneliti, di hari persidangan yang telah ditentukan Pihak Pembeli untung maupun kuasanya tidak pernah hadir meski telah dilakukan pemanggilan secara patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut, oleh sebab itu hakim menganggap bahwa Pembeli untung tidak menggunakan haknya. Melihat dari keseluruhan pertimbangan hakim mengenai pembuktian dalil-dalil dalam perlawanan yang diajukan oleh Penjual laba, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili memutuskan untuk mengabulkan perlawanan untuk sebagian dengan *verstek*.

Tujuan dari diajukannya perlawanan terhadap Sita Eksekusi pada hakikatnya adalah menurut pendapat Yahya Harahap<sup>95</sup> :

- 1) Untuk menunda eksekusi;
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat;
- 3) Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

---

<sup>95</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Edisi Kedua. (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal. 434

Pihak Pembeli untung dalam provisinya, seharusnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menangguhkan pelaksanaan Ekseskusi yang telah memasuki tahap Sita Eksekusi sampai dengan adanya keputusan telah berkekuatan hukum tetap atas perlawanan yang diajukan Penjual laba jika pihak Pembeli untung hadir dalam persidangan.

Alasan yang dapat menjadi dasar suatu putusan perkara perdata dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi diatur dalam Buku II : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus ialah sebagai berikut :<sup>96</sup>

- 1) Putusan yang bersifat *deklaratoir* dan konstitutif;
- 2) Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Pembeli untung/Termohon Eksekusi;
- 3) Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam amar putusan;
- 4) Amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan;
- 5) Ketua pengadilan negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan *non eksekutable*, sebelum seluruh proses/acara eksekusi dilaksanakan, kecuali yang tersebut pada butir a.

---

<sup>96</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008, hal. 104

Kemudian menurut pendapat Yahya Harahap alasan-alasan hukum yang menyebabkan eksekusi itu tidak dapat dijalankan terhadap putusan perkara perdata, diantaranya adalah: <sup>97</sup>

- 1) Harta Kekayaan Eksekusi Tidak Ada
- 2) Putusan Bersifat Deklarator
- 3) Barang Objek Eksekusi di Tangan Pihak Ketiga
- 4) Eksekusi Terhadap Penyewa, *Non Eksekutabel*
- 5) Tanah yang Hendak Dieksekusi Tidak Jelas Batasnya
- 6) Perubahan Status Tanah Menjadi Milik Negara
- 7) Barang Objek Eksekusi Berada di Luar Negeri
- 8) Dua Putusan yang Saling Berbeda
- 9) Eksekusi terhadap Harta Kekayaan Bersama.

---

<sup>97</sup> Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Edisi Kedua. (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), hal. 336-361

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan Pengadilan**

##### **Negeri Jakarta Barat No. 459/PDT.G/2010/ PN. JKT.BRT**

Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/Pdt.G/201/PN.JKT.BRT bermula dari gugatan yang diajukan oleh Penjual pemilik tanah dengan sertifikat hak milik. Kasus berawal dari Para Pihak yaitu Penjual tanah yang merupakan pemilik tanah berniat untuk menjual tanah yang di atasnya berdiri bangunan sebagaimana yang disebutkan tersebut dalam Hak Milik dengan luas kurang lebih 300 meter kepada Pembeli selaku pembeli sehingga terbitlah Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta dengan dibuatkan 2 (dua) akta sebagai berikut :

1. Akte Jual Beli tanggal 1 Nopember 2002 atas tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik
2. Akte Jual Beli tanggal 1 Nopember 2002 atas tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik, dalam isi akte Perjanjian Jual Beli tersebut Pembeli untung telah membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari jumlah harga sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dari sisa pembayaran dengan membayar cicilan di atas Akte Jual Beli yang dilaksanakan pada tanggal 1 Nopember 2002; namun Pembeli untung belum membayar sisa Pembayaran atas kedua bidang tanah kepada

Penjual laba sebesar Rp. 690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

Penjual laba sejak melakukan perjanjian jual beli atas tanah sengketa, Penjual laba telah menyerahkan asli 2 (dua) Sertifikat Hak Milik kepada Pembeli, oleh karena ternyata Pembeli tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pelunasan atas kedua sertifikat tanah sengketa yang kini masih dikuasai oleh Pembeli untung sehingga majelis hakim menyatakan bahwa perbuatan Pembeli untung telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penjual.

Karena Penjual laba adalah pemilik dan pemegang Hak Milik Obyek Tanah sengketa tersebut dengan kedua sertifikat asli yang dibawa kabur oleh Pembeli, sehingga dalam putusannya hakim menyatakan perbuatan dari Pembeli untung adalah perbuatan melawan hukum yang terdapat pada poin.

Berdasarkan kasus putusan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 459/Pdt.G/201/PN.JKT.BRT tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu Peneliti analisis terkait dengan keabsahan jual beli hak atas tanah.

Perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadan dari istilah “*overeenkoms*” dalam Bahasa Belanda atau “*agreement*” dalam Bahasa Inggris.<sup>98</sup> Pasal 1313 KUHPer memberikan definisi mengenai perjanjian yang berbunyi demikian:

perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

---

<sup>98</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal.2.

Suatu perjanjian yang di buat oleh para pihak harus berdasarkan pada asas – asas perjanjian, hal ini penting untuk diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian karena asas perjanjian dijadikan sebagai pedoman, patokan, dan juga pegangan dalam melaksanakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adapun asas-asas yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari para pihak, dengan demikian hukum perjanjian dalam buku III menganut asas konsensualisme. Konsensualisme memiliki makna bahwa perjanjian tersebut sudah mengikat bagi para pihak yang membuatnya sejak tercapainya kata sepakat.<sup>99</sup> Sehingga suatu perjanjian tidak memerlukan formalitas tertentu atau perbuatan tertentu

b. Asas Itikad Baik

Hukum perjanjian juga menganut asas itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi demikian “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik dalam perjanjian sangatlah penting agar perjanjian yang telah dibuat tidak bersifat merugikan salah satu pihak saja.

c. Asas Kepribadian

Asas kepribadian termuat dalam rumusan Pasal 1315 KUHPer, yang berbunyi demikian: Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri

---

<sup>99</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2008), hal. 133.

Berdasarkan asas ini perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian saja dan tidak mengikat bagi pihak ketiga namun, terhadap asas kepribadian ini terdapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPer yang berbunyi demikian:

Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

Maksud dari ketentuan Pasal 1317 KUHPer ialah pihak ketiga dapat masuk ke dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak apabila dalam hal yang diperjanjikan termuat hak-hak pihak ketiga. Dalam setiap perjanjian juga harus memperhatikan mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu: 1) kesepakatan; 2) kecakapan; 3) hal tertentu; dan 4) sebab yang halal. Selain itu terdapat hal yang harus diperhatikan juga yakni mengenai unsur-unsur dalam perjanjian yang terdiri dari unsur naturalia, esensialia, dan aksidentalia.

a. Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilaksanakan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.<sup>100</sup> Unsur esensialia merupakan unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian

---

<sup>100</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), hal. 85.

- b. Unsur naturalia, unsur naturalia adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang. Sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak, maka undang-undanglah yang mengaturnya. Jadi, unsur naturalia adalah unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.<sup>101</sup>
- c. Unsur aksidentalia, unsur aksidentalia adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Dengan demikian unsur aksidentalia merupakan unsur pelengkap yang dapat dibuat secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>102</sup>

Setiap perjanjian yang dibuat haruslah memperhatikan mengenai hal-hal yang disebutkan di atas, agar perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang baik dan benar.

Mengenai definisi jual beli tanah, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) tidak menjelaskan secara khusus mengenai jual beli, akan tetapi dalam UUPA hanya disebutkan tentang peralihan hak atas tanah dimana salah satu bentuk peralihan hak atas tanah ialah melalui jual beli yang kemudian perallihak hak atas tanah tersebut diatur secara lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PP No. 24/97). Jual beli tanah menurut UUPA tidak dituliskan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa:

---

<sup>101</sup> R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 17.

<sup>102</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal. 89

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 Undangundang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Sehingga pengertian jual beli dalam UUPA sama dengan pengertian jual beli dalam hukum adat. Jual beli tanah dalam hukum adat dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti, perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan tunai memiliki pengertian bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan pembayaran secara kontan atau dibayar sebagian untuk menjamin adanya perlindungan hukum dalam melaksanakan jual beli.<sup>103</sup>

## **B. Peran dari PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dalam transaksi akta jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

---

<sup>103</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 51.

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada umumnya adalah Notaris. Berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, namun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus. Hal ini diatur di dalam Pasal (1) angka (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain dari itu peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai *First Gate* (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Di sini Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan hukum Penanaman Modal Asing (PMA). Pada tahap ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bentuk-bentuk pajak yang akan dikenakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah, pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran pajak. Untuk pihak penjual menanggung Pajak Penghasilan (PPh) yaitu sebagai konsekuensi dari penghasilan yang ia peroleh atas dasar pemindahan haknya

sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB dari hak yang ia peroleh.

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek menyebutnya sebagai konsep inti dalam Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut P.Nicolai adalah sebagai berikut : Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Seiring dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas, maka berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

Delegasi adalah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara

lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang. Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apa pun (dalam arti yuridis formal) yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian.

Wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari pasal tertentu dalam suatu peraturan perundangundangan, jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern. Pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris). Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya, sehingga tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (delegans) tetapi beralih pada penerima delegasi (delegataris). Sementara pada mandat, penerima Mandat (mandataris) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai wewenang yang diperoleh dengan cara delagasi atau pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu, sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebangan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebangkan hak tanggungan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Kemudian peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Pasal 9 ayat (1), dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten

Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Pasal 91 ayat (1) dan aya (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, di mana “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari aturan tersebut jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan atau sering disebut dengan akta jual beli sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Hal ini merupakan kewajiban karena adanya pelimpahan wewenang untuk tidak melakukan tindakan tertentu, yaitu dengan cara tidak menandatangani akta jual beli. Selain dari itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberikan tanggungjawab untuk ikut mengawasi pembayaran pajak BPHTB agar para pihak sebelum menandatangani akta jual beli harus terlebih dahulu membayar pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sehubungan teori kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Mengutip pendapat Lawrence M.

Friedman, seorang guru besar di Stamford University berpendapat bahwa untuk mewujudkan bahwa untuk mewajudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah di dukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yakni :

1. Substansi Hukum;
2. Aparatur Hukum;
3. Budaya Hukum

Substansi hukum, aparatur hukum serta budaya hukum seperti telah dikemukakan diatas, idealnya harus di-sinergikan guna mendorong terwujudnya kepastian hukum di negara hukum manapun di dunia ini. Satu sama lain harus memiliki sifat saling ketergantungan (*dependency*), salah satu unsur saja tidak terpenuhi, maka kepastian hukum sulit untuk terwujud.<sup>104</sup>

Seperti penerapan sanksi administratif yang dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar ketentuan pada Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berupa denda Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggarannya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) /Notaris dan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus

---

<sup>104</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Sinar Baru, 1992), hal. 30.

dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu sanksi berdasarkan peraturan perundang- undangan, atas kelalaian ikut mengawasi pembayaran BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Peraturan perundang-undangan baik dalam peraturan perpajakan khususnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo Perda Samosir Nomor 9 Tahun 2011 Tentang BPHTB dan Peraturan Perundang-Undangan Agraria, tidak mengatur secara tegas tentang hukum acara untuk pengenaan sanksi Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) /Notaris dan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus. Sehingga tidak adanya kepastian hukum mengenai Pejabat Tata Usaha Negara yang mana yang memberikan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sehingga penerapan untuk pelaksanaan sanksi yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak adanya kepastian hukum, Pejabat Tata Usaha Negara mana yang akan memberikan sanksi tersebut.

Jika dilihat dari beberapa tinjauan teori, maka teori menurut pendapat Gustav Radbruch nilai keadilan sebagai mahkota dari setiap tata hukum sebagai eksponen Neo-kantian yang sangat terpengaruh oleh mazhab baden, Radbruch berusaha mengatasi dualisme antara *sein* dan *sollen*, antara materi dan bentuk sebagai dua sisi dari satu mata uang. Materi mengisi bentuk dan bentuk melindungi materi itulah merupakan suatu yang tepat untuk melukiskan teori Radbruch tentang hukum keadilan. Nilai keadilan adalah materi yang harus menjadi isi aturan hukum, sedangkan aturan hukum adalah bentuk yang harus melindungi nilai keadilan. Hukum sebagai mengemban nilai keadilan bagi kehidupan manusia, tidak hanya itu nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Ia normatif karena berfungsi sebagai prasyarat trasendental yang mendasari setiap hukum positif yang bermartabat, dan itu menjadi landasan moral hukum dan sekaligus menjadi tolok ukur sistem hukum positif. Kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Kepada keadilanlah hukum positif berpangkal. Sedangkan konstitusif, kerana keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum sebagai hukum. Jadi menurut Radbruch, hukum memiliki tiga aspek yaitu keadilan, kepastian dan finalitas.

Keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum, finalitas, menunjuk pada tujuan keadilan, yaitu memajukan kebaikan pada hidup manusia, sedangkan kepastian merupakan kerangka operasional hukum.<sup>105</sup>

---

<sup>105</sup> Bernard L. Tanya, *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2010), hal. 129-130

Karena pada dasarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus merupakan sama-sama Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan oleh pemerintah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diharap akan pengenaan sanksi juga disamaka agar terciptanya keadilan bagi semua pihak.

**C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inracht*) tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi, sehingga tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan**

Pada hakikatnya perjanjian jual beli itu bertujuan memindahkan suatu suatu hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak Penjual wajib menyerahkan barang yang yang dijual nya itu kepada Pembeli, sedangkan Pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada Penjual.

Perlindungan hukum bagi pembeli maupun penjual dalam kasus jual beli tanah dan bangunan dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundangan-undangan dengan memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum

represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi sesuatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum meliputi pemberian sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan.

Dalam hal ini tuntutan yang dapat diajukan Penggugat, sebagai berikut:

- a. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang.
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula.
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat perbuatan melawan hukum.
- d. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya. Sedangkan bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum, yaitu :

#### 1. Ganti rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung sebenarnya kerugian tersebut.

## 2. Ganti rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh korban dari suatu perbuatan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi yang aktual.

## 3. Ganti rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman merupakan ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Karena jumlahnya yang melebihi dari kerugian yang nyata diderita, maka ganti rugi menghukum ini sering disebut juga dengan istilah uang cerdik.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Brt Penjual laba telah menyerahkan 2 (dua) Sertipikat asli kepada Pembeli baru membayar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) sebagai uang tanda jadi atas pembelian tanah dan rumah dan Penjual laba telah menerimanya, namun sisanya sebesar Rp.690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) belum dilunasi pihak Pembeli untung. Dikarenakan pihak Penjual laba membutuhkan uang maka Penjual laba meminta sisa pembayaran tersebut kepada Pembeli untung , namun Pembeli untung kabur dengan membawa 2 (dua) sertifikat hak milik Penjual laba dan sampai sekarang sudah tidak diketahui lagi, walaupun pihak Penjual laba berusaha mencari Pembeli untung di berbagai daerah.

Sudah seharusnya tanah berdiri bangunan tersebut sah masih milik Penjual laba, sehingga hakim memutus perkara tersebut telah memberikan

putusan yang pada intinya menyatakan bahwa Para Pembeli untung yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir, menggabulkan gugatan Penjual laba untuk seluruhnya dengan Verstek, menyatakan tidak sah dan tidak berlaku lagi serta tidak mempunyai hukum atas Akta Pengikatan jual beli tanggal 1 Nopember 2002 yang dilakukan di depan Notaris pada Akte Jual Beli, dengan menyatakan menyatakan bahwa sebidang tanah bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Murni Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat atas nama Abdul Madjid milik Penjual laba, bahwa Pembeli untung telah melakukan perbuatan hukum dengan membawa secara tidak sah 2 (dua) sertifikat milik Penjual laba dan menghukum Pembeli untung untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp.5.161.000,- (lima juta seratus enam puluh satu ribu rupiah).

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah dengan mengabulkan gugatan Penjual laba sebagian secara verstek dan menyatakan sah dan berlaku akta perjanjian antara Penjual laba dan Pembeli untung pada tanggal 13 Nopember 2002 No. 5 yang dibuat di hadapan notaris dan juga menyatakan sah dan berharga surat pernyataan pada tanggal 30 Oktober 2002 yang disahkan oleh Kepala Seksi Pemerintahan dan Kepala Kelurahan Joglo pada tanggal 30 Oktober 2002 No. 173/1.755.02 dan Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2002 yang disaksikan oleh Seksi Pemerintahan dan Kepala Kelurahan Joglo atas 2 (dua) bidang tanah bangunan rumah di Jl. Murni Kelurahan Joglo, Kec. Kembangan, Jakarta Barat adalah milik Penjual laba, menyatakan para

Pembeli untung melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penjual laba, menghukum Pembeli untung membayar biaya yang timbul. Berdasarkan analisis Peneliti, bahwa gugatan Penjual laba tidak menggugat adanya ganti kerugian dalam nominal tertentu. Sehingga, pada putusanya Hakim tidak memberikan putusan ganti rugi dalam nominal tertentu.

Perlindungan yang diterima Penjual laba dari Pengadilan adalah dengan menghukum Pembeli untung harus membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut sebesar Rp.5.161.000 (lima juta seratus enam puluh satu ribu rupiah) dan menyatakan sah sebidang tanah berdiri bangunan yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat adalah milik Penjual laba. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen yang isinya

“segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Dengan adanya putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT, maka menimbulkan kepastian hukum bagi Penjual laba akan haknya yang dilanggar oleh Pembeli untung. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Setiap subyek hukum diberi tanggung jawab menurut hukum khususnya pelaku usaha diberikan beban tanggung jawab atas perilaku yang tidak baik yang dapat merugikan konsumen. Tanggung jawab tersebut meliputi *product liability* yang merupakan pertanggung jawaban langsung, dan *tortious liability* yaitu

tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan perbuatan melawan hukum.

Unsur-unsur *tortious liability* dalam pertanggung jawaban produk ini adalah :

- a. Unsur perbuatan melawan hukum
- b. Unsur kesalahan
- c. Unsur kerugian
- d. Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor.

459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah bentuk pelaksanaan *tortious liability* yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan-perbuatan melawan hukum.

Dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen menggunakan 3 (tiga) sistem pemberi sanksi kepada pihak-pihak yang melanggar, sanksi perdata, sanksi administrasi, dan sanksi pidana. Sanksi yang digunakan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah menetapkan adanya kepemilikan antara Penjual laba dengan yang menjadi objek sengketa.

Bahwa pihak Pembeli untung telah melanggar kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan tidak melaksanakan tanggung jawab sebagaimana mestinya. Kepastian hukum merupakan variabel yang akan mempengaruhi pemberian perlindungan terhadap para pihak. Apabila kepastian hukum dapat tercapai, maka

perlindungan hukum juga akan dapat diberikan. Kepastian hukum meliputi segala upaya untuk mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh salah satu para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Seperti yang telah Peneliti singgung pada Bab 3 bahwa dalam memutuskan setiap Perkara di dalam persidangan hakim tidak serta merta memutuskan perkara dengan sekehendak hatinya sendiri. Melainkan Hakim mempunyai pertimbangan-pertimbangan dan landasan hukum untuk memutuskan suatu perkara tersebut. Dan dalam perkara perbuatan melawan hukum Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang di putus dengan keputusan Verstek hakim mempertimbangkan dan mempunyai dasar hukum yang sudah ada. Dasar hukum hakim :

Pada hari yang telah di tetapkan, Pembeli untung tidak hadir dalam persidangan dan tanpa alasan yang sah, serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun Pengadilan telah memanggilnya dengan sah dan patut. Maka perkara ini dapat diputus dengan verstek sesuai dengan pasal 125 ayat ( 1 ) HIR, kemudian mempertimbangkan juga dasar pemohon mengajukan permohonan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum terhadap alasan yang di ajukan oleh Penjual laba, dan Pembeli untung tidak hadir serta tidak dapat didengar keterangannya dalam persidangan, serta tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir. Maka, Majelis hakim berpendapat secara hukum Pembeli untung tidak menyangkal alasan-alasan Penjual laba.

Sedangkan alasan yang dapat menjadi dasar suatu putusan perkara perdata dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi diatur dalam Buku II : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus ialah sebagai berikut :

- 1) Putusan yang bersifat *deklaratoir* dan konstitutif;
- 2) Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Pembeli untung/Termohon Eksekusi;
- 3) Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam amar putusan;
- 4) Amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan;
- 5) Ketua pengadilan negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan *non eksekutable*, sebelum seluruh proses/acara eksekusi.

## **BAB V**

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Pembahasan pada Bab IV (empat) penulis memberikan kesimpulan untuk menjawab dua hal dari rumusan masalah, sebagai berikut:

**1. Peran dari PPAT dalam transaksi akta jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) bahwa peranan PPAT juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai *First Gate* (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Di sini PPAT/Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan hukum Penanaman Modal Asing (PMA).

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa PPAT mempunyai wewenang yang diperoleh dengan cara delegasi atau pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau Jabatan Tata Usaha Negara

yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah juga membantu bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dialakukan perbuatan hukum mengenai tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Dalam memberikan pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) para pihak menjamin adanya kepastian hukum atas perolehan hak atas tanahnya, dalam pelayanan dalam kepastian hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menerapkan prinsip kehati-hatian, pengutamaan keamanan dan kenayamanan client merupakan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebelum pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat dan catatan

pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuanya, guna memberikan kepastian dan perlidungan hukum bagi para penghadap, prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas jabatan tercermin dalam pasal 54 ayat (1) Perkaban Np.1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat.

Kewajiban merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memastikan kebenaran formil terkait dokumen obyek transaksi, kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenal para penghadap, siapa ka, para penghadap apakah status perkawinan, sudah menikah, Nyonya, Nona, Tuan, dalam status perkawinan *treadmantnya* berbeda, penulis dalam kasus sengketa jual beli tanah penjual status perkawinannya sudah menikah, dalam proses jual beli istri tidak menyetujui, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap melaksanakan pembuatan akta jual beli, dalam harta suami terdapat harta istri, sehingga perbutan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan kesalahan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembuatan akta jual beli, yang dikemudian hari akan timbul masalah hukum, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memberikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Prinsip kehati-hatian dalam transaksi apapun sebagai pejabat umum yang memberikan pelayanan guna memastikan kebenaran formil terkait data-data para penghadap, tujuanya untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak untuk membuat akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam memuat kata-kata dalam akta harus sesuai atau menurut keterangan para pihak, apabila tidak terdapat data formil yang menjadi landasan pembuatan akta, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak pembuatan akta tersebut, data formil diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak serta memberikan perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri.

Banyak kasus ditimbulkan karena kurangnya kehati-hatian dan ketelitian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyangkut kewajiban maupun timbul kepada orang lain, waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya tidak hanya memperhatikan kepentingan untuk masa kini melainkan juga waspada terhadap kehidupan di masa akan datang. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memperhatikan konsekuensi jangka panjang dapat terjadi dari tindakannya sekarang, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap kliennya.

Tidak hati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatanya dapat terseret kasus pidana dengan pengenaan pasal 242 KUHP Sumpah Palsu, 263 KUHP Pemalsuan Surat, pasal 264

KUHP memalsukan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan sering juga penyertaan dalam tindak pidana pasal 55 KUHP, dalam pengenaan pasal pidana tidak dianggap remeh, jangan pernah abai apalagi ancaman pidana penjara, prinsip kehati-hatian jangan dianggap sepele bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi, melakukan pencegahan sejak awal, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatanya harus betul-betul menjamin keotentikan aktanya kewajibanya untuk membacakan, menjelaskan isi akta untuk memastikan para penghadap sepenuhnya memahamin apa yang tertuang dalam akta yang dibuatnya. dalam jual beli menganut azas terang, tunai, lunas.

**2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inracht*) tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi, sehingga tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan**

Perlindungan hukum bagi pembeli maupun penjual dalam kasus jual beli tanah dan bangunan dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundangan-undangan dengan memberikan rambu-rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan

ketika telah terjadi sesuatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum meliputi pemberian sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan.

Dalam hal ini tuntutan yang dapat diajukan Penggugat, sebagai berikut:

- a. Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang.
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula.
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat perbuatan melawan hukum.
- d. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada korban dari perbuatannya. Sedangkan bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Ganti rugi Nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung sebenarnya kerugian tersebut.

## 2. Ganti rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh korban dari suatu perbuatan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi yang aktual.

## 3. Ganti rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman merupakan ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Karena jumlahnya yang melebihi dari kerugian yang nyata diderita, maka ganti rugi menghukum ini sering disebut juga dengan istilah uang cerdik.

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian secara verstek. Berdasarkan analisis Peneliti, bahwa gugatan Penggugat tidak menggugat adanya ganti kerugian dalam nominal tertentu. Sehingga, pada putusannya Hakim tidak memberikan putusan ganti rugi dalam nominal tertentu.

Dengan adanya putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT, maka menimbulkan kepastian hukum bagi Penggugat akan haknya yang dilanggar oleh Tergugat. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Setiap subyek hukum diberi tanggung jawab menurut

hukum khususnya pelaku usaha diberikan beban tanggung jawab atas perilaku yang tidak baik yang dapat merugikan konsumen. Tanggung jawab tersebut meliputi *product liability* yang merupakan pertanggung jawaban langsung, dan *tortious liability* yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur *tortious liability* dalam pertanggung jawaban produk ini adalah :

- a. Unsur perbuatan melawan hukum
- b. Unsur kesalahan
- c. Unsur kerugian
- d. Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah bentuk pelaksanaan *tortious liability* yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan-perbuatan melawan hukum.

Dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen, Undang-Undang Perlindungan Konsumen menggunakan 3 (tiga) sistem pemberi sanksi kepada pihak-pihak yang melanggar, sanksi perdata, sanksi administrasi, dan sanksi pidana. Sanksi yang digunakan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.459/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT adalah menetapkan adanya kepemilikan antara Penggugat dengan yang menjadi objek sengketa.

Bahwa pihak Tergugat telah melanggar kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan tidak melaksanakan tanggung jawab sebagaimana mestinya. Kepastian hukum merupakan variabel yang akan mempengaruhi pemberian perlindungan terhadap para pihak. Apabila kepastian hukum dapat tercapai, maka perlindungan hukum juga akan dapat diberikan. Kepastian hukum meliputi segala upaya untuk mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh salah satu para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam perkara perbuatan melawan hukum Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang di putus dengan keputusan Verstek hakim mempertimbangkan dan mempunyai dasar hukum yang sudah ada.

Sedangkan alasan yang dapat menjadi dasar suatu putusan perkara perdata dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi diatur dalam Buku II : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus ialah sebagai berikut :

- 6) Putusan yang bersifat *deklaratoire* dan konstitutif;
- 7) Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi;
- 8) Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam amar putusan;
- 9) Amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan;

10) Ketua pengadilan negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan *non eksekutable*, sebelum seluruh proses/acara eksekusi dilaksanakan, kecuali yang tersebut pada butir a.

## **B. Saran-saran**

1. Sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatanya betul-betul menjamin keotentikan akta tersebut, dalam pembuatan akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pengecekan secara formil antara lain memeriksa dokumen para pihak penjual dan pembeli, antara lain sertifikat tanah,kartu tanda penduduk, kartu keluarga,kartu buku nikah, surat persetujuan suami/istri, surat keterangan kematian jika suami/istri sudah meninggal dunia, surat keterangan kematian jika suami/istri meninggal dunia,surat keterangan ahli waris jika suami/istri sudah meninggal dunia, surat keterangan ahli waris telah meninggal dunia dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka, setelah bukti formil terpenuhi maka pihak Notaris & PPAT harus memenuhi bukti materiil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pengecekan keabsaan dari sertifikat ke Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, serta mengecek tanah apakah ada bangunan berdiri diatas tanah tersebut, persetujuan suami/istri, kartu keluarga, kartu tanda penduduk, buku nikah, pengecekan sertifikat, pengecekan PBB, para penghadap harus hadir menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah selesai membuat akta jual beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan isi akta, menanyakan apakah ada yang ditanyakan perihal isi akta, namun dalam prakteknya baik Notaris maupun PPAT jarang melakukan membacakan isi akta secara langsung kepada penghadap, diwakilkan oleh saksi (pegawai notaris) yang membacakan, permasalahan hukum banyak Notaris maupun PPAT tidak membacakan langsung sehingga banyak timbul masalah hukum dikemudian hari, dipanggil penyidik. **Solosinya** dalam permasalahan yang sedang penulis teliti, sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli, yang belum lunas sebaiknya dibuatkan Akta Notaris Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), sehingga para pihak tidak dirugikan apabila terjadi permasalahan hukum akibat perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demi keamanan pejabat itu sendiri.

2. Sebaiknya dalam putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum (*incraht*) Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga putusan yang sudah berkekutan hukum tetap yang diterima kedua belah pihak yang berperkara, dalam melakukan suatu putusan berkekutan hukum tetap tidak ada banding (*verzet*) serta tidak dimohonkan kasasi kedua belah pihak, dalam melakukan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum (*incraht*), setelah putusan *condamnatoir* suatu putusan yang berisi penghukuman pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu, apabila dalam melakukan putusan dilanjutkan eksekusi apabila yang kalah tidak menyerahkan secara sukarela, maka pihak yang kalah harus membayar

sejumlah uang apabila tidak melaksanakan maka pejabat akan melaksanakan lelang barang milik pihak yang dikalahkan, namun dalam fakta dilapangan objek dikuasai oleh pihak ke tiga sehingga dalam melaksanakan eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengalami kegagalan dalam melakukan eksekusi, dalam hal ini pihak Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menggunakan alat Negara untuk melakukan eksekusi, sehingga pencari keadilan yang sudah menunggu selama 10 (sepuluh) tahun ada kepastian, sehingga tanah dan bangunan dapat dimanfaatkan oleh pihak yang dimenangkan dan mempunyai kekuatan hukum (*incraht*). Kepercayaan masyarakat dan wibawa pengadilan bertambah, apabila eksekusi berjalan mulus, tanpa rintangan, agar eksekusi berjalan mulus dan lancar, kerjasama yang baik antar instansi terkait didaerah maupun di Ibu Kota, perlu terus menerus dibina dan ditingkatkan, sehingga pencari keadilan dapat tercapai dan memenuhi rasa keadilan, rasa kemanfaatan, rasa kepastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Abdoel Djamali. *Pengantar Hukum Indonesia.* (Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2009)
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika,* (Yogyakarta : UII Press, 2009)
- Abdul Latif dan HAL. Hasbi Ali. *Politik Hukum, Cetakan Kedua,* (Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta,2011)
- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum,* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997)
- Abdurrahman. *Kedudukan hukum adat dalam perundang-undangan agraria Indonesia,* (Jakarta: Akademika Presindo, 1994)
- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria* (Bandung : Alumni, 1985)
- Ahmad Tanzaeh, *Metotologi Penelitian Praktis.* (Yogyakarta :Teras, 2011).
- Ahmad Tanzaeh, *Pengantar Metode Penelitian.* (Yogyakarta : Teras, 2009)
- Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata,* (Jakarta: Gitama Jaya, 2008)
- Alfitra, *Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata, dan Korupsi di Indonesia,* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2011)
- Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan-I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya.* (Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an, Jilid 2* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004)
- Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya,* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014)

Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010)

Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

Arianto, Tjahjo, *Problematika Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Ringkasan Disertai PPS Universitas 17 Agustus 1954, 2010)

Asikin zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Rajawali Press, 2012)

Asmarani Ramlil, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan, Tesis Kearsipan*, (Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011)

Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: CV Remadja Karya, Bandung, 1988)

Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Bandung, Alumni, 1993

Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara* ( Yogyakarta: Citra Media, 2007)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007).

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1, edisi Revisi, Cetakan kesembilan, (Jakarta: Djambatan 2003)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2002)

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Djambatan, 1997)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2007)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I, Cetakan ke-9*, (Jakarta: Djambatan, 2003)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2002)

Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, , (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006),

Burhan Anshori, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012)

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, seventh edition*, (USA : West Publishing, Minnesota. 1999)

Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, 2002)

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)

Douglass J. Whillan, 1982, The Torren System in Australia, Sydney: 1982

Dosminikus Rato, *Filosafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta, : PT Presindo, 2010)

Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994)

Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007)

Eko Yulian Isnur. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta; Pustaka Yustisia, 2012)

Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009)

Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014)

Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009)

Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* (Jakarta; ELSAM , 1997)

Harmanses. R. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996)

Hasan Basri, Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugujogja,2005)

Hasan Wargakusuma, dkk, *Hukum Agraria I*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995)

Henry Sinaga, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018)

Hermanses, 1981, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria, 1981)

Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996)

Husni Thamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011)

Hutagalung, Arie. S. *Perlindungan Kepemilikan Tanah Dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional dalam Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005)

Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004)

Iman soetikno, *Politik Agraria Nasional, Cetakan ketiga* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,1990)

Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia* cet. Pertama, Surabaya: Karyaloka, 2003)

Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Trisakti,2005)

Jimly Asshiddiqi, Independen dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni 2003

Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Media Notariat Edisi April-Juni 2003

Kamal Hidjaz. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*. (Makasar: Pustaka Refleksi. 2010),

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010)

- Kian Gunawan, *Panduan Mengurus Tanah dan Property*. (Jakarta: Ghratama, 2008)
- Lawrence M. Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1996)
- Lawrence M. Friedman, American Law, New York-London, W.W. Norton & Company, 1984
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu System*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993)
- Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik*. (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2009)
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya* (Jakarta : Kompas, 2008)
- Mariam Badrulzamam, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Mandar Madju, 1980)
- Mariot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Dan Praktek*,(Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005) (selanjutnya disebut Mariot Pahala Siahaan I)
- Melani Yustianing, Violita Dewi Damayanti, Yulian Mardha Kristanti. 2014
- Miftah Thoha, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002)
- Mochtar Wahid. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta.2008
- Muammar Himawan, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, (Jakarta: Bina Ilmu, 2004)
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2014)
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004)
- Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, (Jakarta: CV. Pancuran Tujuh, 1974)

- Notodisoerejo, R.Soegindo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta:Erlangga, 1999)
- Nurmayani. *Hukum Administrasi Daerah*. Universitas Lampung Bandarlampung. 2009)
- Parlindungan. A.P. *Pedoman Pelaksanaan Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: C.V. Mandar Maju, 1985)
- Parlindungan. A.P. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju.1999)
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008)
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* (Jakarta : Kencana, 2010)
- Prakoso, D., & Purwanto, B. A. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995)
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. (Bandung : Mandar Maju.2002)
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 1999)
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2013)
- Rowton Simpson,. *Law Registration*, (Cambridge University, 1997)
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung : Alumni, 1999)
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cet. 2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cet. 2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)
- Santoso, R. Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Bandung:Refika Aditama,2003)
- Satjipto Raharjo, 1992, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Sinar Baru, 1992)

- Snelbecker dalam Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Remaja Rosdakarya, 1993
- Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press, 1982),
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995)
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Universitas Indonesia. 2014)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, 1986)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Pres, 1998)
- Soerjono Soekanto dan Abdurahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan* (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1990), hal 24.
- Soeroso.R *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2011)
- Soeroso,R *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata (Bagian 4 tentang Pembuktian)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. Xxvi
- Soeroso,R. *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)
- Soesangobeng, Herman, 2012, Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria, , (Yogyakarta: STPN Press, 2012)
- Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung, Mandar Maju, 1994)
- Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu *Perpajakan : Konsep, Teori dan Isu*, (Jakarta: Kencana, 2006)
- Sopiyudin Dahlan. *Langkah -Langkah Membuat Proposal Penelitian* , (Jakarta: CV Sagung Seto, Seri 3, 2008)
- Subekti, *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008)
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 2001)
- Subekti, R. *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008)

Sudargo Gautama. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. (Bandung : Citra Aditya, 1993)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty, 2002)

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993)

Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Jakarta: Gramedia, Jakarta, 1997)

Supriadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika,2008)

Sutedi, A. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

Sutedi, A. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010)

Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Medan:Multi Grafik, 2007)

Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010)

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2010)

Valentina Sri S., Aji Suryo, *Perpajakan Indonesia, Seri Belajar untuk Mahasiswa Cet. I*, (Yogyakarta: UPP MPP YKPN, 2003)

Victor M. Situmorang, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998)

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2003)

Wantjik Saleh, K. *Hak Anda Atas Tanah, Cetakan kelima*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)

Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2009)

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama,2011)

Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)

Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Edisi Kedua. (Jakarta : Sinar Grafika, 2013)

Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Edisi Kedua. (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)

Yamin, Muhammad. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2003

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, (Bandung: Mandar Maju, 2012)

Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju. 2008)

Yanly Gandawidjaja. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 2002).

## B. INTERNET

Adityo Wahyu Wikanto, *et.al.* [Eksekusi Riil dalam Perkara Perdata tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah](#). *Jurnal Verstek*, Vol. 2 No. 2, 2014,

Badan Pertanahan Nasional, *Op. Cit.* Diakses pada tanggal 31 Maret 2021 <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kemdikbud (Pusat Bahasa), Kamus

Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/tanah di akses tanggal. 30 April 2021, pukul; 0:08 WIB>

Mudjia Raharjo, “*Metode Penelitian Hukum*”, diakses tanggal 25 Mei 2021, pukul

17:20 WIB online (<https://www.uinmalang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html>)

Yuoky Surinda Blog, *Teori Hukum Pembangunan (online)*

<https://yuokysurinda.wordpress.com/2016/02/27/teori-hukum-pembangunan-mochtar-kusumaatmadja/> di akses tanggal 30 Maret 2021 pukul 3:53 WIB

Badan Pertanahan Nasional, Op. Cit. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

Probo Pribadi S.M, Jurnal Hukum, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, hal 2. diakses dari <http://probopribadisembiringmelala.blogspot.co.id/2013/10/jurnal-hukum-peranpejabat-pembuat-akta.html> di akses tanggal 30 bulan Maret 2021, pukul 2:45 WIB

<http://www.Pengertian>. Ahli.com /2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-

Keadilan. Html #. Di akses pada tanggal 24 April 2021, Pukul 1:47 WIB

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kemdikbud (Pusat Bahasa), Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/tanah>

<http://www.Pengertian>. Ahli.com /2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan. Html #.

## C. JURNAL

Adityo Wahyu Wikanto, *et.al.* [Eksekusi Riil dalam Perkara Perdata tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah](#). *Jurnal Verstek*, Vol. 2 No. 2, 2014, diakses tanggal 30 April 2021, pukul 10:06 WIB

Elfachri Budiman, *Ibid.* hal 75. Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, *Rantai*

*Penjelas Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematik, dan Meluas di Indonesia.* Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

Elfachri Budiman, *Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)* Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005.

Hasim Purba, *Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan* Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010.

Bandingkan dengan Widiyanto, “*Potret Konflik Agraria di Indonesia*”

hum, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013

Melani Yustianing, Violita Dewi Damayanti, Yulian Mardha Kristanti. 2014.

“Tinjauan Perlawanan untuk Menunda Eksekusi dalam Sengketa Perdata (Studi Kasus Perkara No:8/Pdt.Plw/2000/PN Probolinggo)”. *Jurnal Verstek* Vol.2 No.3

Mira Novana Ardani. “*Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Ssitematis Lengkap*” (Gema Keadilan Edisi Jurnal (ISSN: 0852-011) Volume 6 Edisi 1 Juni 2019, hal 49.

Tinjauan Perlawanan untuk Menunda Eksekusi dalam Sengketa Perdata (Studi Kasus Perkara No:8/Pdt.Plw/2000/PN Probolinggo)”. *Jurnal Verstek* Vol.2 No.3

## **D. KAMUS HUKUM**

Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Tim Reality, 2008)

## **E. KORAN ATAU MAJALAH**

Arie S. Hutagalung, *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan, 2000) hal. 328

Boedi Harsono, “*Pejabat Pembuat Akta Tanah Sejarah Dan Kewenangannya*”, Majalah Renvoi, Nomor 844, IV, Januari, 2007

*TMBooks, Cermat Menguasai Seluk Beluk Perpajakan Indonesia* (Yogjakarta: Andi, 2015) hal. 144

Warta Perundang-Undangan, *Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: LKBN Antara, 1997) hal. 54.

## **F. MAKALAH**

Direktorat Jenderal Pajak, 2005, *Masalah Pajak di Indonesia*, Jakarta, hal. 2-3

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

Modul Pelatihan Pertanahan, Pusdiklat Fak. Hukum UII, 2010

Pieter Waromi, *Sistem Pertanahan Nasional*, Makalah disampaikan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 2004

Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan terib Hukum Agraria*

Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003

Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI* Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012

## **G. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Bab XIV, Pasal 33 Ayat 3

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia, Undang-Undang No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 12 Ayat (1)

## **H. SKRIPSI / TESIS / DISERTASI**

Agung Zulyadain, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadic di Desa Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Sleman*, Skripsi disampaikan di Fak. Hukum UII, Yogyakarta, 2009, hal. 39.

Sholih Mua'di, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)* (Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008)

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Sukisno,S.H.  
NIM : 217182021  
Tempat, tanggal lahir : Sidoarjo, 23 Agustus 1975  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Alamat : Jl.H.Rausin No.89 RT.001 Rw.001 Palmerah  
Riwayat Pendidikan :  
SD Negeri Sidorejo ( 1982 s/d 1988)  
SMP Negeri 3 ( 1989 s/d 1991)  
STM YPM-1 (sepanjang,Sidoarjo, 191 s/d 1996 )  
Universitas Esa Unggul (2013 s/d 2016 )  
Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara,  
Jakarta Barat (2018 s/d 2021)

Jakarta, 21 Juli 2021  
Yang Membuat

(S U K I S N O, S.H.)

04 September 2020

Nomor : 451-WD/PSH-FH-UNTAR/IX/2020  
Lampiran : 1 (satu) lembar

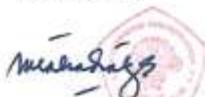
**IJIN PENULISAN KARYA ILMIAH (PROPOSAL TESIS)  
DAN PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING**

Memperhatikan pra proposal tesis yang diajukan (terlampir), maka ijin penulisan karya ilmiah (proposal tesis) dan penunjukan dosen pembimbing diberikan kepada :

Nama Mahasiswa : **Sukisno**  
Nomor Induk Mahasiswa : 217182021  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Proposal Tesis : **PERAN DAN KEWENANGAN APARATUR NEGARA DALAM KONFLIK PERTANAHAN DI JAKARTA BARAT**  
Judul Perubahan, jika ada :  
Pembimbing Pertama : **Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.**  
Pembimbing kedua :  
:

Judul proposal tesis ini bersifat tentatif, kepada setiap dosen pembimbing tesis diberikan wewenang untuk mengubah dan/atau memperbaikinya. Setiap perubahan dan atau perbaikan judul dimaksud harus disampaikan kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Wakil Dekan,



Mia Hadiati, S.H., M.H.

**Tembusan Yth :**

- Kaprodi S2 Mkn
- Dosen Pembimbing Proposal Tesis

**Catatan :**

1. *Seminar proposal tesis dilaksanakan apabila materi secara substansi telah siap untuk diuji oleh dosen pembimbing proposal tesis, dengan melampirkan berita acara bimbingan, dan*
2. *Seminar proposal tesis yang akan dijadwalkan, memerlukan waktu paling lambat 2 (dua) minggu sejak lembar proposal diterima oleh Pengelola Program Studi Magister Kenotariatan*

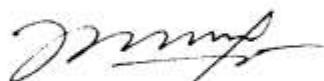
**TANDA PENGESAHAN  
PROPOSAL PENELITIAN TESIS UNTUK DIUJI**

Nama Perserta : SUKISNO  
N.I.M : 217182021  
Program Studi : Magister Kenotariatan

**JUDUL PROPOSAL PENELITIAN :**

Presoektif Kewenangan Aparatur Negara Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa  
Pertanahan Di Jakarta Barat

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan  
Jakarta, 17 November 2020  
Pembimbing Tesis,

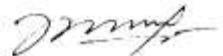
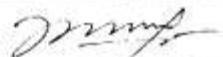


(Prof. Dr. AHMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., M.Kn.)

**BERITA ACARA BIMBINGAN  
PENYUSUNAN  
PROPOSAL PENELITIAN TESIS**

Nama Dosen Pembimbing : Prof. Dr. AHMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.  
Nama Mahasiswa : SUKISNO  
Nomor Induk Mahasiswa : 217182021

Disetujui memulai bimbingan Penulisan Penelitian Tesis sejak semester Ganjil/Genap \*) tahun akademik 2020/2021.

No.	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN DOSEN PEMBIMBING
1.	24 September 2020	Judul, Latar Belakang, Alur Kerangka.	
2.	17 November 2020	Metode Penelitian, Perumusan Masalah, Landasan Teori.	

Keterangan :

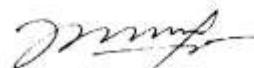
1. Berita acara bimbingan wajib ditandatangani oleh dosen pembimbing sebanyak minimal 2 (dua) pertemuan pada setiap selesai konsultasi.
2. Setelah proses bimbingan selesai, berita acara ini harap dilampirkan bersama 1 (satu) eksemplar tesis kepada Pengelola Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNTAR.

**Catatan Dosen Pembimbing :**

Mahasiswa di atas telah menyelesaikan proses bimbingannya, sehingga secara substansi **DINYATAKAN SIAP UNTUK DIUJI**

Jakarta, 17 November 2020

Dosen Pembimbing



(Prof. Dr. AHMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.)

\*) coret yang tidak perlu



FR-FH-10.Rev.0

**KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM  
NOMOR : 018-KD/FH-UNTAR/II/2021  
TENTANG  
MAJELIS PENGUJI DAN NAMA MAHASISWA  
SIDANG PROPOSAL TESIS  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

- Menimbang** : a. bahwa dalam pelaksanaan Sidang Proposal Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, perlu ditetapkan majelis penguji dan nama-nama mahasiswa yang diiu;  
b. bahwa untuk menetapkan majelis penguji dan nama-nama mahasiswa Sidang Proposal Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, perlu dibuatkan Keputusan Dekan;  
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, dipandang perlu menetapkan Keputusan Dekan Fakultas Hukum tentang Majelis Penguji dan Nama Mahasiswa Sidang Proposal Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
2. Keputusan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 232/U/2000 tertanggal 20 Desember 2000 tentang Pedoman Penyusunan Kurikulum Pendidikan Tinggi dan Penilaian Hasil Belajar Mahasiswa;  
3. Keputusan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 184/U/2001 tertanggal 23 November 2001 tentang Pedoman Pengawasan Pengendalian dan Pembinaan Program Diploma, Sarjana dan Pascasarjana di Perguruan Tinggi;  
4. Permenristekdikti Nomor 44 Tahun 2015 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;  
5. Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 08/DIKTI/Kep/2002 tertanggal 6 Februari 2002 tentang Petunjuk Teknis Keputusan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 184/U/2001 tentang Pedoman Pengawasan Pengendalian dan Pembinaan Program Diploma, Sarjana dan Pascasarjana di Perguruan Tinggi;  
6. Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor



34/DIKTI/Kep/2002 tentang Perubahan dan Peraturan Tambahan Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Nomor 08/DIKTI/Kep/2002 tentang Petunjuk Teknis Keputusan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 184/U/2001 tentang Pedoman Pengawasan Pengendalian dan Pembinaan Program Diploma, Sarjana dan Pascasarjana di Perguruan Tinggi;

7. Keputusan Yayasan Tarumanagara Nomor 95/II/004-KPT/YT tentang Pengesahan Statuta Tahun 1995 dan Keputusan Yayasan Tarumanagara Nomor 96/XII/075-KPT/YT tentang Penyempurnaan Statuta Universitas Tarumanagara 1 Februari 1995 (Addendum Statuta Universitas Tarumanagara I/1995);
8. Peraturan Universitas Tarumanagara Nomor 067 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Pembelajaran;
9. Keputusan Rektor Universitas Tarumanagara Nomor 6068-KR/UNTAR/V/2018 tentang Kurikulum Operasional Program Studi Strata 2 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

**MEMUTUSKAN:**

- Menetapkan** : MAJELIS PENGUJI DAN NAMA MAHASISWA SIDANG PROPOSAL TESIS PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
- KESATU** : Nama-nama Majelis Penguji dan Mahasiswa Sidang Proposal Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara sebagaimana terlampir;
- KEDUA** : Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan keputusan ini, maka segala sesuatunya akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya;
- KETIGA** : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 17 Februari 2021

DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA,



**Amad Sudiro**



FR-FH-PSH-5-22.Rev.0

Lampiran Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara  
Nomor : 018-KD/FH-UNTAR/II/2021  
Tanggal : 17 Februari 2021

**NAMA MAJELIS PENGUJI DAN MAHASISWA  
SIDANG PROPOSAL TESIS  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**JADWAL SIDANG PROPOSAL TESIS**

No.	DOSEN PENGUJI	NAMA & NIM MAHASISWA	JUDUL PROPOSAL TESIS	PELAKSANAAN
1.	Prof. Dr. Mellia Ismelina F. R., S.H., M.Hum. (Ketua Sidang merangkap Pengaji)	1) Erna Wahyudin (217182010)	Analisa Pemberhentian Notaris yang Palit Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepatuhan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Serta Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	Senin, 22 Februari 2021 Pukul 13.00 – 13.30 WIB
2.	Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. (Pembimbing merangkap Pengaji)	2) Alit Nurfatah Prisadianyah (217182016)	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dan Kreditor atas Pemblokiran Sertipikat Hak Milik dalam Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah	Senin, 22 Februari 2021 Pukul 13.30 – 14.00 WIB
3.	Dr. Ariswan Gunadi, S.H., M.H. (Pembimbing merangkap Pengaji)	3) Sukromo (217191014)	Prespektif Kewenangan Aparatur Negara Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Pertanahan Di Jakarta Barat	Senin, 22 Februari 2021 Pukul 14.00 – 14.30 WIB
		4) Ade Rinanti (217182022)	Tanggung Jawab Notaris Pengonfirmasi atas Akta yang Dibuatnya Krena Adanya Tuntutan Pihak Ketiga dalam Hal Notaris yang Diganti Meninggal Dunia Sebelum Cuti Berakhir	Senin, 22 Februari 2021 Pukul 14.30 – 15.00 WIB



FR-FH-PSH-5-22.Rev.0

Lampiran Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara  
Nomor : 018-KD/FH-UNTAR/II/2021  
Tanggal : 17 Februari 2021

**NAMA MAJELIS PENGUJI DAN MAHASISWA  
SIDANG PROPOSAL TESIS  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**JADWAL SIDANG PROPOSAL TESIS**

No.	DOSEN PENGUJI	NAMA & NIM MAHASISWA	JUDUL PROPOSAL TESIS	PELAKSANAAN
1.	Prof. Dr. Mella Ismeilina F. R, S.H., M.Hum. (Ketua Sidang merangkap Pengaji)			
2.	Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. (Pembimbing merangkap Pengaji)	5) Rianto (217191015)	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan dan Didasarkan Secara Elektronik	<i>Senin, 22 Februari 2021 Pukul 15.00 – 15.30 WIB</i>
3.	Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.JL (Pembimbing merangkap Pengaji)			

Dekan,

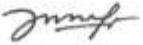
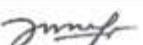
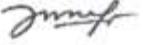
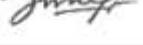
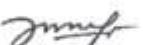
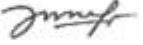
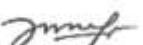
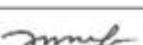
**Amad Sudiro**

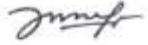
**Program Studi Magister Kenotariatan**  
**Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

**BERITA ACARA BIMBINGAN**  
**PENYUSUNAN PENELITIAN TESIS**

Nama Dosen Pembimbing : Prof. Dr. AMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.  
 Nama Mahasiswa : SUKISNO  
 Nomor Induk Mahasiswa : 217182021

Disetujui memulai bimbingan Penulisan Penelitian Tesis sejak semester Ganjil/Genap \*) tahun akademik 2020/2021.

No.	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN DOSEN PEMBIMBING
1.	Kamis, 25 Maret 2021	- Bab I Revisi Latar Belakang - Judul, Rumusan Masalah - Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
2.	Senin, 29 Maret 2021	- Kerangka Konsep - Landasan Teori	
3.	Kamis, 01 April 2021	- Revisi Manfaat Penelitian - Manfaat Secara Praktis	
4.	Selasa, 13 April 2021	- Revisi sistematika penulisan - Pendahuluan	
5.	Selasa, 20 April 2021	- Revisi Bab II a. Teori Kepastian Hukum b. Teori Keadilan c. Teori Kemanfaatan	
6.	Selasa, 04 Mei 2021	- Revisi Bab II - Data Hasil Penelitian	
7.	Rabu, 12 Mei 2021	- Revisi Bab III - Kasus Posisi, Wawancara - NaraSumber	
8.	Senin, 07 Juni 2021	- Revisi Landasan Teori, data, hasil penelitian - Saran Kesimpulan	
9.	Selasa, 22 Juni 2021	- Revisi Bab IV,V - Penulisan,Pembahasan,Komposisi Penulisan - Ibid, Op.cit, Loc.cit dalam penulisan foot note - Penulisan footnote dalam wawancara	

10.	Jumat, 02 JuLI 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melengkapini</li> <li>- Cover</li> <li>- Lembar Persetujuan</li> <li>- Kata Pengantar,</li> <li>- Daftar isi</li> <li>- Abstrac</li> <li>- Bab I s/d V</li> <li>- Daftar Pustaka,Lampiran</li> <li>- Sk Pembimbing,BA Bimbingan</li> </ul>	
-----	------------------------	---	---

Keterangan :

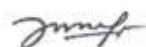
1. Berita acara bimbingan wajib ditandatangani oleh dosen pembimbing sebanyak minimal 10 (sepuluh) pertemuan pada setiap selesai konsultasi.
2. Setelah proses bimbingan selesai, berita acara ini harap dilampirkan bersama 1 (satu) eksemplar tesis kepada Pengelola Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum UNTAR.

**Catatan Dosen Pembimbing :**

Mahasiswa di atas telah menyelesaikan proses bimbingannya, sehingga secara substansi DINYATAKAN SIAP UNTUK DIJUJU

Jakarta, 12 Juli 2021

Dosen Pembimbing



(Prof. Dr. AMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.)

\*) coret yang tidak perlu

### SURAT KETERANGAN TURNITIN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini menerangkan bahwa tesis dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI  
JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 37  
TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)**  
yang ditulis oleh :

Nama : Sukisno  
NIM 217182021

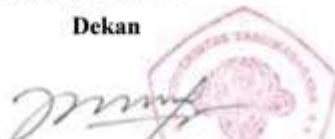
Dosen Pembimbing (*Corresponding Author*): Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn

telah melalui Uji Turnitin dengan presentase 17% (tujuh belas persen) dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk pengajuan Sidang Tesis.

Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 8 Juli 2021

Dekan

  
Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

# #39581 Summary

[Summary](#) | [Review](#) | [Editing](#)

## Submission

<b>Authors</b>	Sukisno Sukisno
<b>Title</b>	THE ROLE OF OFFICIAL OFFICIALS OF LAND DEED IN TRANSACTIONS BASED ON GOVERNMENT REGULATION NO. 37 OF 1998 CONCERNING REGULATIONS FOR THE POSITION OF OFFICIAL LAND DEED makers (DECISION NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)
<b>Original file</b>	<a href="#">39581-121191-1-SM.doc</a> 27-06-2021
<b>Supp. files</b>	None <a href="#">Add a Supplementary File</a>
<b>Submitter</b>	Student Sukisno Sukisno 
<b>Date submitted</b>	June 27, 2021 - 10:07 PM
<b>Section</b>	Articles
<b>Editor</b>	None assigned

## Status

<b>Status</b>	Awaiting assignment
<b>Initiated</b>	27-06-2021
<b>Last modified</b>	27-06-2021

**SURAT PERYATAAN**  
Untuk Tesis Mahasiswa S2 Fakultas Hukum Untar

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sukisno

Nim : 217182021

Nik : 3173032308740003

Judul Tesis : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

Sebagai penulis Tesis menyatakan bahwa :

1. Saya menjamin dan bertanggung jawab Tesis saya ini tidak mengandung unsur plagiarism (plagiat). Apabila dikemudian hari ditemukan atau terbukti terdapat plagiat dalam Tesis saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau sanksi akademik lainnya.
2. Saya mendapatkan data (informasi) yang dipakai dalam penyusunan Tesis saya dengan cara/langkah yang benar sesuai etika/tata krama, prosedur/perizinan dan peraturan yang terkait dalam hal pengambilan data (informasi) tersebut.
3. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Tarumanagara maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
4. Saya bertanggung jawab penuh terhadap isi seluruh isi / konten yang terdapat dalam tesis saya beserta segala dampak / risikonya.
5. Apabila dikemudian hari terjadi masalah / kasus yang berkaitan dengan peryataan-peryataan saya diatas, maka saya akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Surat peryataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sadar dan sehat serta tidak ada paksaan atau tekanan dari pihak manapun.

Jakarta, 18 Juli 2021

Yang Menyatakan

( S U K I S N O )

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI**

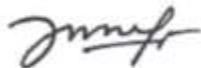
Nama Perserta : SUKISNO  
N.I.M : 217182021  
Program Studi : Magister Kenotariatan

**JUDUL TESIS :**

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

**Secara substansi** telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 12 Juli 2021  
Pembimbing Tesis,



(Prof. Dr. AMAD SUDIRO, S.H, M.H, M.M, M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

NAMA : SUKISNO

NIM : 217182021

**JUDUL**

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis  
Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara  
dan dinyatakan **Lulus** Dalam Sidang Ujian Tesis tanggal 19 Juli 2021

Majelis Penguji :

1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Mella Ismelina, F.R.,S.H.,M.Hum.
2. Anggota Penguji : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.K.n.  
Dr. Ariawan Gunadi, S.H.,M.H.

Jakarta, 26 Juli 2021

Pembimbing



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.K.n.

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur hanya kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas dan izin-Nya, telah memberikan kekuatan, kemudaan, Rahmat, Karunia kepada penulis, tesis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”** dapat diselesaikan pada waktu yang tepat. Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan baik dari segi tata penulisan maupun hal-hal substansial dari penulisan tesis ini. Dengan tersusunnya tesis ini, penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak, tesis ini tidak dapat terselesaikan dengan baik, saat penyusunan tesis mengalami ujian sekelurga positif covid-19 melakukan isolasi mandiri saran dari Dokter selama 2 (dua) minggu dibulan juni 2021, alhamdulilah dinyatakan oleh dokter sudah sehat walafiat, pada kesempatan ini, dengan tulus dari hati yang terdalam penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada ;

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, selaku dosen pembimbing;

2. Ibu Prof Dr. Mella Ismelina.F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotraian Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Asst Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku dosen tetap dan sekretaris Yayasan Universitas Tarumanagara, yang selalu suport menanyain sampai dimana tesisnya Pak Kis;
4. Bapak Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., yang bersedia menjadi narasumber wawancara, selalu mengupdate informasi peraturan-peraturan Agraria;
5. Dr. Tintin Suartini, S.H., M.H., M.Kn., yang selalu suport melalui Whatsup untuk bekerja keras, berdoa disepertiga malam;
6. Ibu tercinta TIARI, Kakak, adik yang selalu mendoakan, mensuport untuk menempuh ilmu;
7. Istri Tercinta Nellyanah Puspasari yang selalu suport menyemangatin menyelesaikan tesis, serta anak tercinta Jesslyn, Sharleen, Alviano;
8. Teman – teman Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu yang telah menfasilitasir memberikan data tesis;
9. Tak terlupakan juga teman-teman satu kelas angkatan ke -5 Magister Kenotraian ( Michy, Alit, Erna, Ade, Rocky, Yanti, Rizki (paling kepo),Exel (youtuber) serta teman lainya satu angkatan sukses melalaui kebersamaan;
10. Seluruh civitas akademik Program Magister Kenotraian Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Della, Murdi, staf lainya yang tidak bisa disebutkan satu persatu;

11. Serta semua pihak yang terlibat secara langsung dalam pembuatan tesis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;

Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa, selalu melimpahkan Rahmat, Karunianya, penulis menyadari masih banyak kekurangan, tidak ada gading yang retak, dikarenakan keterbatasan penulis, semoga tulisan ini bermanfaat bagi penulis maupun dilingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Tarumanagara dan masyarakat yang membutuhkannya.

Jakarta,        Juli       2021

Penulis

Sukisno

## **DAFTAR ISI**

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iv
ABSTRAK .....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	19
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	19
1. Kegunaan secara teoritis .....	20
2. Kegunaan secara Praktis .....	20
D. Landasan Teori .....	21
1. Teori Kepastian Hukum .....	22
2. Teori Keadilan .....	23
3. Teori Kemanfaatan .....	25
F. Metode Penelitian .....	27
1. Metode Pendekatan .....	27
2. Spesifikasi Penelitian .....	27
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	28
4. Tehnik Pengumpulan Data .....	29
5. Metode Analisis Data .....	31
G. Sistematika Penulisan .....	32

## **BAB II. KERANGKA TEORI**

A. Teori-Teori yang Berhubungan Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah .....	35
B. Teori yang Berhubungan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang Telah Memiliki Kepastian Hukum ( <i>inracht</i> ), Tetapi Tidak Dapat Melakukan Eksekusi, Sehingga Tidak Memenuhi Teori Kepastian Hukum dan Keadilan .....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	44
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
2. Tugas dan Kewenangan, Kewajiban, HakPejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	49
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	60

## **BAB III. DATA HASIL PENELITIAN**

A. Analisa Kasus Sengketa Jual Beli Tanah .....	93
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tidak Menganut Azaz Kehati-Hatian, Berdampak Sengketa di Pengadilan .....	96
C. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Jual Beli Tanah .....	100

## **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan	
Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.	
459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT .....	123
B. Peran dari PPAT dalam transaksi akta jual beli tanah	
berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang	
Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah .....	128
C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 459/PDT.G/	
2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum	
( <i>inracht</i> ) tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi, sehingga tidak	
memenuhi kepastian hukum dan keadilan .....	137

## **BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	145
B. Saran-saran.....	154
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	157
<b>LAMPIRAN .....</b>	170

## ABSTRAK

(A) JUDUL TESIS : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)

(B) NAMA : Sukisno  
(C) NIM : 217182021  
(D) KATAKUNCI : Tanggung Jawab PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998  
(E) ISI ABSTRAK :

*Land Deed Maker Officials (PPAT) have an important role in the implementation of land administration. Land registration data recorded at the Land Office are demanded to always be in accordance with the actual situation or status regarding the land parcel in question, both concerning physical data on the land parcel and regarding the relationship the law concerning the parcel of land, or its juridical data. The legal basis for the profession of Land Deed Making Official (PPAT) currently in effect refers to Government Regulation no. 24 of 2016 concerning Land Deed Maker Officials. According to Government Regulation No. 37 of 1998, what is meant by PPAT is a public official who is given the authority to make an authentic deed regarding certain legal actions regarding land rights or Ownership Rights to Flat Units. Furthermore, according to Government Regulation no. 37 of 1998, in carrying out its authority, the Land Deed Making Officer (PPAT) is obliged to take an oath of office. Based on the above background, then the problem of this research will discuss 1) How is the responsibility of PPAT in the sale and purchase of land based on Government Regulation no. 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Officials? 2) What is the Decision of the West Jakarta District Court Number: 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT which already has legal certainty (inracht), but cannot carry out executions, so it does not fulfill legal certainty and justice. Answering the problem, First, the role of PPAT is also to provide information, legal counseling and provide explanations regarding applicable laws, as well as the First Gate and information in securing BPHTB receipts before carrying out the Sale and Purchase Deed. Then answer the second problem, namely. Meanwhile, the reasons that can be the basis for a civil case decision that can be declared unexecutable are regulated in Book II: Administrative and Technical Guidelines for General Civil and Special Civil Courts are as follows: Declaratory and constitutive decisions; The goods to be executed are not in the hands of the Defendant/Execution Respondent; The goods to be executed are not in accordance with the goods mentioned in the decision.*

## ABSTRAK

- (A) JUDUL TESIS : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PUTUSAN NO. 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BAR)
- (B) NAMA : Sukisno
- (C) NIM : 217182021
- (D) KATAKUNCI : Tanggung Jawab PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998
- (E) ISI ABSTRAK :

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan yang di tuntut harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dasar hukum profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini mengacu kepada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, dalam menjalankan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk mengangkat sumpah jabatan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan penelitian ini akan membahas 1) Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah ? 2) Bagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 459/PDT.G/2010/PN.JKT.BRT yang telah memiliki kepastian hukum (*inracht*), tetapi tidak dapat melakukan eksekusi, sehingga tidak memenuhi kepastian hukum dan keadilan. Menjawab permasalahan **Pertama** Peran PPAT juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai *First Gate* (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Kemudian menjawab permasalahan **kedua** yaitu Sedangkan alasan yang dapat menjadi dasar suatu putusan perkara perdata dapat dinyatakan tidak dapat dieksekusi diatur dalam Buku II : Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus ialah sebagai berikut : Putusan yang bersifat *deklaratoire* dan konstitutif; Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi; Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan didalam amar putusan.