





**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP
AKTA-AKTA YANG DIBUATNYA
JIKA TERJADI SENGKETA
PUTUSAN NOMOR : 07/PDT.G/1997/PN.PTK**

TESIS

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Merry Yusnita
B4B008175

Pembimbing.

Ery Agus Priyono, SH., M. Si.
NIP : 19610806.198603.1.002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP
AKTA-AKTA YANG DIBUATNYA
JIKA TERJADI SENGKETA
PUTUSAN NOMOR : 07/PDT.G/1997/PN.PTK**

Disusun Oleh :

Merry Yusnita
B4B008175

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 28 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelas
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Ery Agus Priyono, SH., M. Si.
NIP. 19610806.198603.1.002

H. Kashadi, SH., MS.
NIP. 19540624.198283.1.001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini nama : Merry Yusnita. S.H., M.Kn, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruh atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang nonkomersial sifatnya.

Semarang, 28 Maret 2010
Yang Menyatakan,

Merry Yusnita, S.H, M.Kn

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA-AKTA YANG DIBUATNYA JIKA TERJADI SENGKETA PUTUSAN NOMOR : 07/PDT.G/1997/PN.PTK

Tugas pokok dari seorang PPAT adalah membuat akta otentik, yang dilakukan secara tertulis hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang telah sepakat untuk membuat perjanjian dan meminta jasa PPAT untuk membuat akta otentik tersebut. Pembuatan akta otentik merupakan salah satu tanggungjawab seorang PPAT yang harus dilakukan sesuai dengan Undang-undang dan Kode Etik Jabatan PPAT . untuk dituangkan dalam bentuk akta PPAT, yang otentik guna menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak.

Dalam pembuatan suatu akta otentik, terkadang terjadi kesalahan yang tidak disengaja oleh PPAT, kesalahan kecil seperti lupa dalam mencantumkan tanggal dan hari pada akta dapat berakibat fatal pada akta tersebut dan akta tersebut hanya dapat menjadi akta dibawah tangan. Tetapi PPAT tetap mempunyai tanggungjawab terhadap akta tersebut walaupun akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Data yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah data primer dan data sekunder dan metode yang dipergunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, sedangkan tehnik analisa data yang dipergunakan adalah analisa normatif kualitatif.

ABSTRACT

THE PPAT's RESPONSIBILITIES UPON DEEDS WHICH IS THEY MADE IF DISPUTE TAKE PLACE

Main duties of a PPAT is to make an authentic deed, done by writing the legal relations between parties who have agreed to make an appointment and ask for PPAT services to create these authentic deed. Making an authentic act is one of the responsibilities of a PPAT to be done in accordance with Article 38 UUJN and Code of Function Ethical PPAT to be poured in the form of PPAT deed, which is authentic in order to ensure legal certainty and protect the rights of the parties.

In making an authentic deed, which an unintentional mistakes sometimes occurred and done by the PPAT, small mistakes like forgetting the day include the date and the certificate can be fatal to the deed because it did not meet the Article 38 of UUJN and deed can only be a certificate under his hand. But still notary have a responsibility upon the deed, although it only has the power under the hand of proof.

The data used in this paper is the primary and secondary data, while methods which are used in this research are empirical methods juridical approach, whereas the data analysis techniques used are qualitative normative analysis.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	12
G. Jadwal Penelitian	15
H. Sistematika Penelitian	16
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Pengertian Akta dan Dasar Hukumnya	18
B. Tugas dan Wewenang PPAT	29

1. Membuat Akta otentik	29
2. Mendaftarkan dan Mengesahkan Akta di Bawah Tangan	35
3. Memberikan Nasehat Hukum dan Penjelasan Undang-undang kepada Para Pihak	36
C. Upaya Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Dijatuhi Sanksi Administratif	37
D. Akibat Hukum Terhadap Akta-akta Berdasarkan Putusan Pengadilan	44
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Tanggung Jawab PPAT Atas Akta-Akta yang Telah Dibuatnya Apabila Terjadi Sengketa	48
B. Hambatan-hambatan yang Timbul pada Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Sengketa dan Cara Mengatasinya	76
BAB IV : PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di antara masalah penting yang dihadapi negara-negara yang sedang berkembang (termasuk Indonesia) dewasa ini, di samping pembangunan ekonomi dan sosial, adalah masalah pembangunan di bidang hukum. Untuk ketiga bidang itu apalagi di era globalisasi ini, harus dipersiapkan sumber daya manusia yang tangguh, yaitu sumber daya manusia yang mampu mengerti, memahami dan menguasai ketiga bidang itu, baik dalam teori maupun dalam praktek, salah satu sumber daya manusia yang sangat berperan penting dalam era globalisasi ini adalah PPAT.

Pada awalnya PPAT tidak dikategorikan sebagai pejabat Umum, tetapi sebagai PPAT saja. PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai Pejabat Umum awalnya berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, sejauh pembuatan Akta Otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lain. Pembuatan Akta Otentik, ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Akta Otentik tidak saja dibuat oleh dan atau dihadapan PPAT, karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan tetapi juga karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan, untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus masyarakat secara keseluruhan.

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin meningkat pula kesadaran hukum bagi masyarakat, maka perlu diikuti dengan penegakan disiplin dan penegakan hukum di lingkungan profesi. Hal demikian disebutkan karena stigma negatif terhadap profesi tidak hanya merugikan organisasi profesi tetapi juga masyarakat Negara dan juga pihak-pihak yang bersangkutan, karena fungsi dan tanggung jawab aparat hukum serta penyandang profesi di bidang hukum teramat besar dan penting guna menjaga dan penegakan citra negara hukum.

Akta Otentik merupakan alat bukti terkuat, yang salah satunya di buat oleh PPAT. Produk PPAT, yang merupakan alat bukti yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

masyarakat, dalam hal hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa Akta Otentik makin meningkat sejalan dengan tuntutan akan kepastian hukum, dalam berbagai hubungan ekonomi baik pada tingkat regional, nasional maupun global.

Salah satu upaya pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum adalah, dengan menjamin kepastian dan memberikan perlindungan hukum, terhadap alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan oleh jabatan PPAT.

Pada masa kebutuhan terhadap akta sebagai alat pembuktian bagi masyarakat Indonesia dalam mengadakan suatu transaksi atau perjanjian belum begitu menonjol, pembuktian dengan saksi-saksi lebih dominan, akan tetapi dalam perkembangannya, peranan saksi-saksi tersebut mempunyai kelemahan, sebaliknya pembuktian dengan akta PPAT semakin dominan, karena jaminan keamanan yang lebih tinggi.

Kelemahan-kelemahan alat bukti saksi terlihat nyata apabila suatu perjanjian harus dibuktikan kebenarannya, maka selama saksi tersebut masih hidup pada suatu peristiwa di sini tidak akan menimbulkan kesulitan di dalam upaya pembuktiannya, sebaliknya apabila saksi tersebut telah meninggal dunia atau berpindah tempat dan tidak diketahui keberadaannya maka hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam hal upaya pembuktiannya.

Untuk kebenaran formal, PPAT harus memberikan jaminan kepada para pihak bahwa sesuatu yang dibuat dihadapannya berdasarkan data yang disampaikan kepadanya sehingga kalau terjadi sengketa di Pengadilan mengenai objek yang diperjanjikan, PPAT seharusnya tidak diikutsertakan dalam pengajuan suatu gugatan. Seperti dalam kasus yang diteliti bahwa penggugat tidak pernah menandatangani surat persetujuan jual beli rumah yang dilakukan oleh suaminya, dimana akta jual belinya dilakukan di hadapan PPAT yang bersangkutan yang menjadi tergugat.

Agar kepastian dan keadilan berdasarkan hukum dapat dirasakan oleh masing-masing pihak, untuk itu, maka penulis dalam menyusun tesis ini telah memilih judul "TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA-AKTA YANG DIBUATNYA JIKA TERJADI SENGKETA".

Berkaitan dengan permasalahan kelalaian PPAT dan malpraktek ada beberapa hal yang pernah terjadi di dalam praktek PPAT di Indonesia antara lain :

1. Tindakan pemalsuan surat yang dilakukan oleh PPAT dalam praktek, berdasarkan Pasal 236 KUHP tentang pemalsuan surat pada umumnya.
2. PPAT dalam praktek sidang pengadilan dijadikan tergugat hal ini tidak hanya disebabkan oleh kesalahan yang disengaja oleh PPAT tetapi juga karena kelalaian dalam menjalankan tugas jabatannya.

Undang-undang memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, dalam hal pembuatan suatu perjanjian dan perbuatan hukum lainnya, dibuat oleh atau di hadapan PPAT atau dengan kata lain perjanjian yang telah mereka buat bersama-sama tersebut disahkan oleh PPAT.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan (Pasal 1867 KUH Perdata). Tulisan-tulisan otentik berupa akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (Pegawai Umum) yang diberi wewenang dan ditempat akta tersebut dibuat (Pasal 1868 KUH Perdata). Akta Otentik hanya dapat dibuat dihadapan PPAT, tapi juga dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik apabila akta tersebut memenuhi syarat-syarat¹ :

1. Harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Pembuatannya di hadapan atau oleh Pejabat Umum (*Open baar ambtenar*)
Di hadapan menunjukkan bahwa akta dibuat atas permintaan seseorang atau para pihak, sedangkan aktanya dinamakan akta partij (*Partij Akta*). Oleh menunjukkan pejabat umum tersebut membuat akta karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan keputusan dan sebagainya, sedangkan aktanya dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*Amtelijk Akta*)

¹ Liliana Tedjosaputro, *MalPraktek PPAT dan Hukum Pidana*, Penerbit CV. Agung, 1991 Semarang, Hal 11.

3. Pejabatnya harus bewenang untuk maksud itu di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Pembuatan akta yang dilakukan PPAT untuk semua tindakan-tindakan, kecuali apabila untuk suatu tindakan yang sudah di atur oleh undang-undang diharuskan dibuat oleh pejabat yang lain seperti akta-akta Catatan Sipil harus dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil, akta-akta mengenai tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Berita Acara Pelanggaran Lalu Lintas dan Keterangan Kelakuan Baik oleh Polri.

PPAT mempunyai hak-hak dan kewajiban yang harus ditaati, standar kewajiban atau standar pelayanan inilah yang harus ditaati oleh seorang profesional dan bila standar profesional tersebut dilanggar maka dapat dikenakan sanksi. Sanksi berupa pidana, administratif, maupun perdata. Sanksi yang dikenakan terhadap PPAT dikarenakan pengingkaran atau penyimpangan atau kurangnya kemampuan dari tugas dan tanggung jawab PPAT. Di samping itu pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang dapat merugikan masyarakat. Misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta PPAT, sanksi tersebut juga menjaga martabat Lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan, karena jika PPAT melakukan pelanggaran dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Secara individu sanksi terhadap PPAT merupakan suatu pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya. PP No. 37 tahun 1998 yang mengatur jabatan

PPAT berisikan ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa atau merupakan suatu aturan hukum yang imperatif untuk ditegakan terhadap PPAT yang telah melakukan pelanggaran terhadap tugas jabatannya.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai alat bukti yang sah dalam proses pemeriksaan sengketa perdata di Pengadilan?
2. Sejauh mana tanggung jawab PPAT terhadap akta-akta yang telah dibuatnya dalam hal jika terjadi sengketa di Pengadilan Negeri?
3. Akibat hukum yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri terhadap akta PPAT yang menjadi sengketa.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian yang penulis lakukan bertujuan:

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai alat bukti yang sah dalam proses pemeriksaan sengketa di Pengadilan Negeri.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya jika terjadi sengketa di Pengadilan Negeri.

3. Untuk mengetahui akibat hukum yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri terhadap akta PPAT yang menjadi sengketa.

D. Manfaat Penelitian

Ada dua manfaat yang penulis peroleh dalam penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan di bidang hukum mengenai tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan masukan dan informasi tentang aplikasi tanggung jawab PPAT.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Salah satu bentuk dari kepastian hukum tersebut adalah dengan diberlakukannya undang-undang masa pemerintahan Hindia Belanda di Indonesia berdasarkan Pasal 11 aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 selama belum diadakannya yang baru berdasarkan undang-undang.

Peraturan dari jaman kolonial tersebut adalah Peraturan Jabatan PPAT atau *Reglement Op Het PPATsambt* No 2 Tahun 1860, yang mulai diberlakukan sejak tanggal 1 Juli 1860.

Peraturan Jabatan PPAT tersebut tetap dipakai sampai dikeluarkannya peraturan baru tahun 2004 yaitu Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

Selanjutnya mengenai keberadaan PPAT itu diatur dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyatakan:

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

Dari ketentuan di atas maka jelas bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat suatu Akta Otentik, sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang, mengenai bentuk dari Akta Otentik, dalam Pasal 1868 KUH Perdata ditentukan sebagai berikut : "Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya."³

Dari pasal tersebut diketahui bahwa akta itu dibuat dalam bentuk yang menurut hukum dan dibuat oleh atau dihadapan PPAT/Pejabat Umum yang mengandung arti bahwa ia berhak untuk membuat suatu Akta Otentik seperti yang telah disebutkan di

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *KUH Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999. hal 475.

atas. Dan akta yang dibuat oleh PPAT inilah yang berdasarkan sumpah jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 Peraturan jabatan Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998. Pasal 15 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan sebagai berikut :

Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan (2) PPAT khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf b tidak perlu mengangkat sumpah Jabatan PPAT.

(3) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tidak perlu mengangkat sumpah Jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerja yang baru.

Mengenai hak tidak bicara atau dalam istilah hukum dikenal dengan istilah Hak Ingkar *verschoningsrecht* ini juga diatur dalam Pasal 1909 KUH Perdata disebutkan bahwa :

Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi, diharuskan memberikan kesaksian dimuka hakim. Namun dapatlah diminta dibebaskan dari kewajibanya memberikan kesaksian :

- a. Siapa yang ada pertalian kekeluargaan darah dalam garis samping dalam derajat kedua atau semenda dengan salah satu pihak.
- b. Siapa yang ada pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis ke samping dalam derajat kedua dengan suami atau istri salah satu pihak.
- c. Segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaan atau jabatannya menurut undang-undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepada sebagai demikian⁴

⁴ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Op cit*, hal 483.

2. Kerangka Konsep

PPAT sebagai pejabat umum, berwenang untuk membuat akta Otentik tentang semua tindakan-tindakan, untuk perjanjian-perjanjian dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan.

Dalam prakteknya yang sering ditemui, dimana sering terjadi adanya PPAT yang sering di hadapkan kepada hal-hal dimana ia harus menentukan sendiri, apakah ia harus menentukan Hak Ingkar yang diberikan kepadanya oleh undang-undang atau tidak. Mengingat adanya sanksi berupa hukuman penjara atau denda, kewajiban membayar biaya, kerugian dan bunga serta kemungkinan pemecatan dari jabatan PPAT karena pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sudah seharusnya PPAT mengetahui dengan sungguh-sungguh kapan dan sampai seberapa jauh tugas-tugas yang diembannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Disisi lain seorang PPAT juga akan dituntut tanggung jawabnya, baik itu dengan membayar biaya, kerugian-kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan apabila untuk itu terdapat alasan jika akta yang dibuat dihadapan para pihak tidak didasarkan

pada bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan pengadilan dapat membatalkan akta yang telah dibuat tersebut atau hanya menganggap akta tersebut sebagai akta di bawah tangan.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka penulis dapat merumuskan suatu asumsi sebagai berikut :

"Bahwa PPAT bertanggung jawab atas akta yang di buatnya, namun apabila terjadi sengketa maka tanggung jawab PPAT tersebut tidak akan punah."

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Menurut Hillway (dalam bukunya *Introduction to Reseach*, Houghton Mifflin co, 1956) (dalam J. Suparno, 2003 : 1)⁵ Penelitian tidak lain dari suatu metode studi yang dilakukan seseorang yang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu masalah, sehingga diperoleh pemecahan yang tepat terhadap masalah tersebut.

Metode pendekatan yang penulis pergunakan dalam penelitian pendekatan yuridis empiris, yaitu mengkaji aturan-aturan hukum yang terkait dengan topik dan data sekunder lainnya dilanjutkan dengan meneliti bagaimana penerapan aturan-aturan hukum tersebut dalam praktek hukum di masyarakat yang hasilnya

⁵ J. Suparno, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rinerka Cipta, 2003, hal 1.

memang dipergunakan untuk memecahkan masalah hukum, dengan jalan mencari informasi atau faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya masalah hukum adalah tanggung jawab penegak hukum untuk memecahkan masalah hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah berupa penelitian deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

3. Populasi dan Teknik Sampling

a. Populasi

Populasi adalah objek yang akan diteliti, sedangkan populasi yang dalam penelitian ini adalah semua yang berkaitan dengan PPAT, dan hakim dalam studi kasus sengketa perdata di Pengadilan Negeri Pontianak.

Dalam penelitian ini penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek berdasarkan tujuan tertentu. Dalam penelitian ini sampel diambil dari populasi.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah perkara sengketa perdata yang ada di Pengadilan

Negeri Pontianak yang sesuai dan berkaitan dengan judul penelitian ini.

b. Sampel

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah seluruh sumber data yang terdapat dalam populasi.

Dengan demikian sampel yang di ambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Ketua Pengadilan Negeri : 1 orang
- PPAT : 5 orang
- Ketua Ikatan PPAT/PPAT INI : 1 orang

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan berdasarkan studi di lapangan, yang meliputi terapan dari ketentuan normatif terhadap suatu peristiwa hukum, yang akan dicari dengan wawancara yaitu suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada nara sumbernya, didasarkan pada pedoman wawancara (*Interview guide*)

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan peraturan

perundang-undangan serta dokumen hukum yang ada dan berkaitan dengan obyek permasalahan.

Dalam penelitian ini data sekunder berupa : Undang-Undang Jabatan PPAT, KUH Perdata.

5. Teknik Analisis Data

Konsep analisa kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain,⁶

G. Jadwal Penelitian

Jadwal yang direncanakan dalam penulisan tesis ini selama 5 bulan di mulai dari penyusunan proposal sampai dengan pengkajian hasil penelitian dalam bentuk berupa hasil dari penelitian. Dengan tabel rencana jadwal sebagai berikut :

⁶ Lexy J Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, 2005, hal 248

No	Kegiatan	Bulan				
1.	Persiapan					
2.	Penyusunan proposal					
3.	Review Proposal					
4.	Kegiatan Pengumpulan data dan Literatur					
5.	Kompilasi dan Analisa Data					
6.	Penyusunan Laporan Hasil Penelitian					
7.	Ujian Tesis					

H. Sistematika Penelitian

Penulisan sistematika dalam kegiatan penelitian tentang Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta-Akta yang Telah Dibuatnya Jika Terjadi Sengketa adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Dalam Bab I ini pembahasan yang dilakukan, meliputi: Latar Belakang Pemikiran, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, Jadwal Rencana Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam Bab II ini pembahasan yang dilakukan meliputi: kajian teoritis tentang kajian hukum tanggung jawab PPAT jika terjadi sengketa di pengadilan negeri khususnya dalam upaya penyelesaian sengketa tersebut, kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Bab III ini pembahasan yang dilakukan meliputi, data kajian Lokasi, dan mekanisme dari tanggung jawab PPAT, prosedur pelaksanaan tanggungjawab, dan penyelesaian masalah yang terjadi akibat kelalaian PPAT dipengadilan.

BAB IV Penutup

Dalam Bab IV ini berisikan tentang kesimpulan dan saran serta rekomendasi terhadap seluruh hasil studi yang telah penulis lakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Akta dan Dasar Hukumnya.

Mengenai pengertian membuktikan, Subekti, menyatakan sebagai berikut : “membuktikan ialah meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan”.⁷

Pembuktian pada umumnya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan, semua perselisihan dalam hukum perdata adalah termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memeriksanya.

Dalam hukum Perdata ditetapkan alat bukti terdiri dari 5 jenis, yaitu :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Mengenai pengertian dari Akta Otentik Pasal 1868 KUH Perdata memberikan devinisi seabagi berikut : “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pradya Paramita, Jakarta, 1997, hal. 5

undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat”.

Dari pengertian di atas, maka Akta Otentik itu mempunyai beberapa unsur, yakni :

- Pertama : Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut undang-undang.
- Kedua : Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum.
- Ketiga : Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Seseorang yang meminta dibuatkan akta di hadapan PPAT harus dikenal oleh atau diperkenalkan kepada PPAT, demikian pula PPAT tidak boleh membuat akta yang salah satu pihaknya terkait dengan dirinya sendiri, istrinya. Saudara-saudaranya sedarah atau karena perkawinan, sampai sederajat ketiga seperti yang disebut disebutkan dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah :

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain”

Menegaskan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah tersebut dapat diketahui bahwa terhadap orang-orang tertentu, PPAT dilarang untuk membuat akta, jadi masih ada pembatasan, dalam akta PPAT, PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta, jadi diharapkan dari seorang PPAT bahwa dalam menjalankan tugasnya tersebut tidak bersikap memihak. Pembatasan dalam Pasal 23 ayat (1) tersebut ditujukan untuk mencegah PPAT bersikap memihak.

PPAT tidak boleh mencantumkan keterangannya sendiri dalam akta, kecuali keterangan dalam rangka memenuhi formalitas-formalitas yang berhubungan dengan pembuatan akta dan yang diharuskan oleh undang-undang.

PPAT juga tidak boleh mencantumkan dalam akta tindakan-tindakan yang dilakukannya sendiri dan juga tidak boleh membuat akta atas permintaan sendiri, yang merupakan pemenuhan formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang. Dengan melakukan perbuatan itu PPAT tidak menjadi salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya.

Orang yang menghendaki agar maksud dan perbuatannya dicantumkan dalam akta, harus memenuhi syarat-syarat tertentu, misalnya adanya kehendak bebas dan telah cakap untuk dapat bertindak sesuai dengan hukum. Hal ini termasuk dalam syarat umum

sahnya suatu perjanjian seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirikan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat subjektif, yaitu suatu syarat yang menyangkut pribadi pihak yang membuat perjanjian, dan bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif, artinya bilamana syarat ini dilanggar, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Mengenai pengertian dari kata ini A. Kohar, menyatakan bahwa: "akta itu adalah surat yang sengaja dibuat dan ditanda tangani untuk dijadikan alat bukti".⁸

Alat bukti tertulis itu ada dua macam, yaitu : berupa akta dan bukan akta. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT menurut bentuk dan tata cara yang di tetapkan dalam undang-undang.

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/ penghadap, karena tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh

⁸ A. Kohar, *Dalam Praktek Hukum*, Alumni Bandung, 1983, hal,24

PPAT atas permintaan para pihak agar PPAT mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh para pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta. Dan akta atau akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan PPAT atas permintaan para pihak, PPAT berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan-keterangan yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak dihadapan PPAT.

Akta PPAT juga sengaja dibuat para pihak untuk dijadikan alat bukti, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Tanggungan semua itu dibuat dihadapan PPAT.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT harus dihadiri oleh dua orang saksi yang dikenal dan atau diperkenalkan kepada PPAT, baik identitas maupun wewenangnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1874 dan 1874 a KUH Perdata.

Pasal 1874 :

Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara sebagai pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah

dijelaskan kepada orang itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Pasal 1874 a :

Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga, di luar hal yang dimaksud dalam ayat kedua Pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani diberi suatu pernyataan seorang atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, darimana ternyata bahwa ia mengenal si penanda tangan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penandatanganan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut. Dengan ini berlakulah ketentuan dalam ayat-ayat ketiga dan keempat dari Pasal yang lalu.

Dalam membuat akta-akta tersebut PPAT berwenang untuk memberikan penyuluhan ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT tersebut harus menurut bentuk yang sudah ditetapkan.

Demikian pula akta yang dibuat tidak boleh memuat keputusan atau ketentuan untuk keuntungan PPAT, saksi-saksi, istri atau suami atau istri atau suami para saksi dan seterusnya seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 23 ayat (1) sebagai berikut :

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain”

Sistem ini diikuti dalam Pasal 907 jo Pasal 911 KUH Perdata mengenai surat-surat wasiat, yakni yang menentukan bahwa surat wasiat itu sendiri tetap berlaku sah, akan tetapi PPAT dan orang-orang yang disebut dalam pasal-pasal tersebut tidak memperoleh keuntungan dari ketetapan yang dimuat di dalamnya untuk keuntungan mereka. Pembuat undang-undang tidak menghendaki bahwa PPAT untuk kepentingan dirinya sendiri, para saksi, istri atau suami dari PPAT dan keluarga lainnya yang di sebut dalam Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 tahun 1999 tersebut, membuat akta membuktikan bahwa suatu akta berdasarkan mana mereka ini dapat membuktikan adanya hak-hak mereka atau suatu akta dengan mana mereka dapat membantah adanya hak dari orang lain atau dengan kata lain, akta yang mempunyai kekuatan pembuktian bagi keuntungan mereka sendiri dan pembuktian terhadap orang lain.

Menurut hukum, akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah Akta Otentik. PPAT tidak boleh memberikan keterangan-keterangan tentang isi dari akta yang dibuatnya tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak yang membuatnya.

Akta yang dibuat di hadapan PPAT harus dihadiri oleh dua orang saksi yang dikenal oleh PPAT, baik identitas maupun wewenangnya. Mengenai pengertian saksi dalam hal ini, G.H.S. Lumban Tobing, menyatakan bahwa :

Saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis (dalam hal yang disebut terakhir ini dengan menandatangani), yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri (*waarnemen*), baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian⁹.

Saksi-saksi itu harus hadir pada saat pembuatan akta, pembuatan akta dalam hal ini diartikan pembacaan dan penandatanganan akta. Dengan cara membubuhkan tandatangannya, memberikan kesaksian tentang kebenaran adanya dan dilakukannya serta dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang.

Hal penting lainnya yang harus dimuat dalam akta PPAT adalah mengenai tempat, hari, tanggal, bulan dan tahun akta itu dibuat. Apabila di dalam akta tersebut tidak disebutkan tempat, tahun, bulan dan hari, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan oleh para penghadap.

Akta PPAT juga harus dapat dibaca dalam hubungan yang tidak terputus, tanpa singkatan, tanggal harus dinyatakan dengan huruf tertulis, begitu pula dengan angka-angka. Bila dalam badan akta terdapat ruangan kosong yang tidak ditulis, harus digaris dengan jelas dengan tinta sebelum akta ditutup, agar tidak dapat dipergunakan lagi.

⁹ G.H.S. Lumban tobing, *Op.cit*, hal. 168

Akta PPAT berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditansa-tangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT itu sendiri.

PPAT juga memegang peranan penting dalam melaksanakan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peralihan dan Pembebanan Hak Atas Tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan PPAT. PPAT merupakan Pajabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selain itu juga dikenal PPAT Sementara, dan PPAT khusus. PPAT sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus, merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Peranan dan PPAT sama pentingnya. Selain kesamaan urgensi, juga terdapat kesamaan kualifikasi. Pendapat ini didasari beberapa hal, yaitu :

Pertama, PPAT merupakan pejabat umum. Pasal 1 butir 1 PP

Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-Akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Berdasarkan Pasal tersebut, profesi PPAT merupakan pejabat umum sebagaimana halnya dengan . Dengan demikian, kedudukan PPAT dapat disejajarkan dengan sebagai pejabat umum karena telah memenuhi kualifikasi sebagai pejabat umum.

Kedua, PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006

tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT

agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan

tersebut yang berbunyi :

”bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.”

Jika dibandingkan dengan sumpah jabatan dalam Pasal 4 ayat

(2) UUJN yang mewajibkan merahasiakan isi akta yang berbunyi :

”saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya”

Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN juga mengatur kewajiban

serupa, yaitu:

“Dalam menjalankan jabatannya, berkewajiban: Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala

keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain”.

Dari rumusan sumpah jabatan tersebut, terdapat pula kesamaan kewajiban bagi PPAT dan untuk merahasiakan isi akta. dengan adanya kesamaan kedudukan dan kewajiban bagi seorang dan PPAT, maka patut dipersamakan juga bentuk perlakuan bagi keduanya. Artinya, perlu juga diatur ketentuan yang mengharuskan izin pemeriksaan dalam proses peradilan bagi seorang PPAT. Atau sebaliknya, ketentuan pemanggilan bagi dipersamakan dengan PPAT yaitu tanpa izin pemanggilan. Tidak adanya ketentuan izin pemeriksaan bagi PPAT sebagaimana halnya menimbulkan diskriminasi perlakuan bagi PPAT.

Kesetaraan mensyaratkan adanya perlakuan yang setara, dimana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, dimana pada situasi yang berbeda diperlakukan dengan berbeda pula. Masalah muncul ketika seseorang berasal dari posisi yang berbeda tetapi diperlakukan secara sama. Karena itulah penting untuk mengambil langkah selanjutnya guna mencapai kesetaraan. Hal ini penting mengingat antara PPAT dan merupakan satu orang sama tetapi memegang dua jabatan yang berbeda yaitu dan PPAT

B. Tugas dan Wewenang PPAT.

Tugas dan wewenang PPAT tersebut adalah :

1. Membuat Akta Otentik

Ada dua pendapat yang berbeda mengenai keotentikan akta yang dibuat oleh seorang PPAT, menurut Boedi Harsono, salah seorang pakar agraria Indonesia, yang dalam kesimpulannya menegaskan bahwa akta PPAT sudah memenuhi syarat sebagai Akta Otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerduta.¹⁰

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Habib Adjie bahwa akta pejabat umum/PPAT tidak memenuhi syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerduta, khususnya akta PPAT yang dibuat tidak berdasarkan undang-undang, tetapi hanya berupa aturan hukum setingkat peraturan pemerintah atau peraturan menteri, dan akta PPAT bukan sebagai Akta Otentik, melainkan sebagai perjanjian biasa setingkat dengan akta di bawah tangan. Dari segi fungsi akta PPAT hanya mempunyai pembuktian dengan kualifikasi sebagai surat di bawah tangan yang penilaian pembuktiannya (jika bermasalah) diserahkan kepada hakim, jika hal tersebut diperiksa atau menjadi objek gugatan di Pengadilan Negeri. Alasan lain bahwa akta PPAT bukan Akta Otentik, karena para PPAT hanya mengisi formulir/blangko akta

¹⁰ Renvoi, Nomor 8.44.IV, 3 Januari 2007

yang telah ditetapkan oleh pihak lain (Badan Pertanahan) bukan untuk membuat akta tersebut¹¹.

Sebagaimana yang telah dicantumkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan membuat suatu Akta Otentik, mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun selanjutnya dapat dikatakan bahwa tugas dan wewenang PPAT itu tidak terbatas dalam hal perbuatan-perbuatan hukum yang meliputi Hak Milik Atas Tanah atau Satuan Rumah Susun saja.

Salah satu kewenangan PPAT, yaitu membuat akta secara umum :

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- 3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang bekepentingan.

¹¹ Habieb Adjie, *Meneropong Khazanah dan PPAT di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ketiga, 2009, hal. 274

- 4) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan PPAT.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT berkedudukan sebagai Akta Otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998. Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat Akta Otentik yaitu¹² :

- 1) Di dalam bentuk yang di tentukan oleh Undang-Undang (bentuk baku)
- 2) Di buat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otensitas akta PPAT juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta PPAT, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Pejabat umum oleh/atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Tugas dan wewenang seorang PPAT juga telah diatur dalam perundang-undangan dan Pasal 1 Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang

¹² Philipus M.Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001

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 bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

PPAT memiliki tugas 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. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah :

- 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 membebaskan hak tanggungan.

Di samping berwenang untuk membuat kedelapan jenis akta tersebut di atas PPAT juga berwenang untuk membuat perjanjian tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 3 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang kepemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.¹³

Membuat suatu akta adalah merupakan tugas utama bagi seorang PPAT, dalam hal tugas dan wewenang untuk membuat Akta Otentik ini, terdapat dalam Pasal 1868 KUH Perdata, sebagai berikut : “ Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat “.

Sedangkan untuk PPAT :

- Akta PPAT bentuknya di tetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
- PPAT adalah seorang Pejabat Umum
- PPAT mempunyai daerah kerja tertentu.

Mengenai hal yang sama menurut R. Soegondo Notodisoerjo, dikemukakan bahwa Akta Otentik itu adalah :

¹³ Habieb Adjie, *Meneropong Khazanah dan PPAT di Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ketiga, 2009, hal. 254

Akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu ditempat dimana akta itu dibuat. Disini kita melihat adanya beberapa unsur :

- Pertama, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (verleden) dalam bentuk menurut hukum.
- Kedua, bahwa akta itu dibuat oleh dan / atau di hadapan pejabat yang umum yang berwenang.
- Ketiga, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di mana di tempat akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Jadi pada dasarnya Akta Otentik itu hanya dapat dibuat oleh pejabat umum yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dalam hal ini antara lain adalah seorang PPAT.

Pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat Akta Otentik selain PPAT antara lain adalah pegawai catatan sipil dalam tugas pembuatan akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian dan lain-lain.

Sebagai mana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh karena akta PPAT tersebut akan

dipergunakan sebagai Akta Otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini ditekankan beberapa aspek dari perbuatan hukum tersebut yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT yaitu :

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

Dalam hal PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal-hal tersebut dia dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta¹⁴

2. Mendaftarkan dan Mengesahkan Akta di Bawah Tangan

Apabila ada seorang yang membuat akta perjanjian tertulis dengan orang lainnya secara di bawah tangan saja dan kemudian mereka menghendaki agar perjanjian yang telah disepakati tersebut mempunyai kekuatan lebih pasti dan berlaku baik keluar

¹⁴ PP37/1998 (LN 1998-52: TLN 3746), Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, edisi Revisi 2002, Penerbit Djambatan.

maupun ke dalam, maka selanjutnya para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut menghadap PPAT guna disahkannya perjanjian yang telah mereka sepakati sebelumnya agar akta di bawah tangan tersebut menjadi suatu akta yang otentik.

Pasal 1869 KUH Perdata menentukan batasan akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan untuk lahir Akta Otentik karena :

- 1) Tidak berwenangnya Pejabat Umum yang bersangkutan.
- 2) Tidak mempunyai Pejabat Umum yang bersangkutan.
- 3) Cacat dalam bentuknya.

Meskipun demikian, akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

3. Memberikan Nasehat Hukum dan Penjelasan Undang-undang kepada Para Pihak.

Di sini seorang PPAT karena merupakan pejabat umum, maka karena kedudukannya harus menjelaskan akibat yang timbul dari undang-undang. Di samping semuanya itu PPAT harus menjelaskan tentang perbuatan yang tidak diperbolehkan menurut undang-undang yang berlaku.

Mengenai hal tersebut di atas G.H.S. Lumban Tobing, S.H., berpendapat sebagai berikut :

PPAT juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak yang bersangkutan. Juga sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, menurut kenyatannya tugas bersamaan dengan perkembangan waktu yang telah pula berkembang sebagaimana itu sekarang ini, tegasnya sebagaimana menurut undang-undang dan /PPAT yang menurut sebenarnya dan tugas yang harus di jalankannya, yang diletakkan kepada oleh undang-undang sangat berbeda sekali dengan tugas yang dibebankan kepadanya oleh masyarakat di dalam praktek, sehingga sulit untuk memberikan definisi yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan /PPAT.

Dalam membuat akta-akta tersebut PPAT berwenang untuk memberikan penyuluhan ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT tersebut harus menurut bentuk yang sudah ditetapkan, dan tata cara prosedur yang sudah ditetapkan.

C. Upaya Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Dijatuhi Sanksi Administratif.

Institusi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan istilah pejabat saja, yang dimaksud pejabat adalah PPAT disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Dalam membuat akta, seorang PPAT harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan agar akta nya tetap berlaku otentik. Ketentuan tersebut secara khusus diatur

dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Karena jabatannya selaku Pejabat Umum membuat Akta Otentik, seorang PPAT dituntut berhati-hati dalam melaksanakan tugas jabatannya, karena Akta Otentik merupakan alat bukti sempurna yang diakui dalam pengadilan sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. PPAT merupakan pejabat umum yang khusus diangkat sebagai pembuat Akta Otentik. Oleh karena itu dalam melaksanakan tugasnya PPAT harus bersikap netral, serta tidak berpihak dalam melaksanakan kepentingan kedua belah pihak dalam pembuatan akta.

Berkaitan dengan pertanggung jawaban dari profesi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya yang dikemukakan dalam penulisan ini adalah berkaitan dengan pertanggung jawaban secara perdata, dimana pertanggung jawaban ini merupakan konsekuensi logis yang harus dimintakan kepada seseorang berprofesi hukum di dalam melaksanakan tugasnya, adapun pertanggung jawaban tersebut tidak tidak hanya berdasarkan moral tetapi juga hukum. Hal demikian berangkat dari pemikiran bahwa segala sesuatu yang dilakukan oleh seseorang harus dapat dimintakan suatu pertanggung jawaban¹⁵.

Menurut R. Wiryono Prodjodikoro dikatakan bahwa pertanggung jawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada apabila orang itu melakukan perbuatan perbuatan yang tidak

¹⁵ Nico, *Tanggung Jawab Selaku Pajabat Umum*, Penerbit Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003, hal. 84

diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti itu merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHperdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*)¹⁶

Pertanggung jawaban seperti ini sesuai dengan jiwa Pasal 1870

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Suatu Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan kewenangannya tersebut, PPAT akan dikenai sanksi administratif (dan juga denda dan ganti rugi) jika tidak sesuai dengan ketentuan yang mengatur pelaksanaan jabatannya, antara lain diatur dalam :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

a. Pasal 23 ayat (1)

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa :

- 1) teguran lisan
- 2) teguran tertulis;
- 3) pemberhentian sementara dari jabatan

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Sumur Bandung, Cetakan ke sembilan 1983 hal 80

b. Pasal 11 ayat (1)

“Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud ayat 1 dan apabila di antara diantara mereka ada yang berdomisili pilihan di luar Indonesia, dan dalam domisli pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang di pilih
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai Hak Tanggungan

c. Pasal 13 ayat (2)

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain kepada kantor Pertanahan.

d. Pasal 15 ayat (1)

“Surat kuasa pembebanan Hak tanggungan wajib dibuat dengan akta atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) tidak memuat kuasa untuk melakukan pebuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik hak tanggungan.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah

a. Pasal 62

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, serta ketentuan petunjuk yang

di berikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

b. Pasal 38 ayat (1)

“ Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

c. Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun,
- b. mengenai bidang tanah yang belum diatur, kepadanya tidak disampaikan ;
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan ;
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- c. salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperolehizin pejabat atau instansi yang berwenang,

apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku; atau

- f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak memenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasan.

d. Pasal 40

(1) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Pasal 38

1) Untuk keperluan penerapan sanksi administratif sebagaimana di maksud dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999 yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah :

- a) pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui olehnya bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir di hadapannya;
- b) Pembuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak

berhak untuk melakukan perbuatan gukum yang dibuktikan dengan akta;

- 2) Untuk penerapan sanksi administratif sebagaimana di maksud dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran ringan adalah pelanggaran di luar yang dimaksud pada ayat (1).

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a. Pasal 26

- 1) "Pejabat Pembuat Akta Tanah/ dan Pejabat Lelang negara yang melanggar ketentuan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran."
- 2) "Pejabat Pembuat Akta Tanah/ yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran"

b. Pasal 24 ayat (1)

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/ hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan."

c. Pasal 25 ayat (1)

"Pejabat pembuat Akta Tanah/ dan Kepala kantor Lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat jendral Pajak selambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya."

Dengan adanya sanksi administratif dimaksud agar PPAT dapat bertindak benar sehingga produk PPAT berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum lainnya dalam bidang pertanahan. Sanksi administratif tersebut harus berdasarkan prosedur atau hukum acara yang mengatur bagaimana sanksi tersebut dapat dijalankan. Baik mengenai pejabat maupun instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi, tata cara pemanggilan serta pemeriksaan dan upaya hukum dapat dilakukan bagi PPAT yang dijatuhkan sanksi administratif.¹⁷

Sebagai badan atau pejabat tata usaha negara dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT, wajib mengeluarkan atau membuat keputusan (keputusan tata usaha negara). Dan apabila PPAT tidak puas atas putusan tersebut, keputusan tersebut akan menjadi sengketa tata usaha negara.

D. Akibat Hukum Terhadap Akta-Akta Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Seorang PPAT diangkat untuk memenuhi kebutuhan akan Akta Otentik, PPAT dalam menjalankan jabatannya terikat pada peraturan-peraturan yang ditentukan baginya. Setiap PPAT terikat pada Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

¹⁷ Habieb Adjie, *Op cit*, hal 260

Akta Tanah dan Kode Etik seorang PPAT dalam kehidupannya sehari-hari di dalam pembuatan akta.

Kode etik merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan PPAT. Penegakan kode etik PPAT ditegakkan oleh Kepala Badan sesuai dengan Pasal 65 Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sementara pengurus perkumpulan dan/atau Kepala Badan bekerjasama dengan Menteri untuk melakukan upaya penegakan kode etik. Pengawasan terhadap pelaksanaan Kode Etik adalah Kepala Badan (secara Internal Organisasi) sedangkan pengawasan Eksternal dilakukan oleh Kepala Badan kantor Pertanahan atas dasar laporan masyarakat, PPAT atau bisa pula sepengetahuan Kepala Badan itu sendiri. Pemeriksaan terhadap pelanggaran kode etik profesi itu dilakukan dalam rangka menegakkan harkat dan martabat profesi, bukan menitik beratkan pada oknumnya semata. Yang diharuskan dikedepankan adalah mengembalikan profesi ini menjadi profesi yang luhur.¹⁸

Mengenai kewajiban, larangan dan pengecualian diatur dalam Bab IX Pembinaan dan Pengawasan PP Nomor 37 tahun 1998. Pasal 65 mengatur mengenai Pembinaan dan Pengawasan Seorang PPAT.

Akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat dilihat dan ditentukan dari :

¹⁸ Latumeten, Pieter, *Kode Etik Sekedar Pajangan*, Renvoi Nomor. 6.54.V 3 Oktober 2007

1. Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal, sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuatan sebagai akta di bawah tangan, dan pasal lainnya

Dengan demikian kedudukan akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan merupakan nilai dari sebuah pembuktian yang tidak dapat dituntut ganti rugi dalam bentuk apapun. Demikian juga dengan akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Jika demikian bahwa tuntutan biaya ganti rugi, dan bunga sebagai akibat seperti itu, tapi karena ada hubungan hukum antara PPAT dan para pihak yang menghadap PPAT. Hubungan hukum merupakan suatu hubungan yang akibatnya diatur dalam hukum. Demikian juga apabila suatu akta yang telah dibuat oleh PPAT jika menimbulkan masalah dan harus diperkarakan di pengadilan karena adanya para pihak yang merasa dirugikan, sehingga mengajukan tuntutan atau gugatan ke pengadilan.

Terhadap hasil putusan pengadilan yang memeriksa suatu perkara yang didasarkan pada akta yang telah di buat oleh seorang PPAT, maka para pihak harus tunduk pada hasil yang diputuskan pengadilan. Termasuk diantaranya terhadap akta yang dibatalkan

dimuka pengadilan atau yang hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang semua itu diantaranya disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan bentuk yang harus berdasarkan undang-undang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

C. Tanggung Jawab PPAT Atas Akta-Akta yang Telah Dibuatnya Apabila Terjadi Sengketa

Untuk mengetahui seberapa jauh tanggung jawab PPAT terhadap akta yang telah dibuatnya, PPAT bertanggungjawab penuh terhadap akta yang telah dibuatnya meskipun akta tersebut telah dinyatakan batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan, setiap PPAT itu dapat dituntut tanggung jawabnya mengenai bentuk dari akta yang telah dibuatnya apakah berdasarkan undang-undang atau tidak, apabila ada pihak lain yang memperkarakan mengenai akta tersebut.

Sengketa Perdata dengan Nomor. 07/PDT.G/1997/PN.PTK.

Para pihak yang terlibat dalam perkara perdata Nomor 07/PDT.G/1997/PN.PTK adalah sebagai berikut :

Penggugat :

1. Livia Lim, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jakarta di Jalan Pademangan III gang 8/6, sementara di Pontianak beralamat di jalan siam No 81 Pontianak dalam hal ini memberi kuasa kepada: Edy Nirwana, SH, Pengacara Praktek, beralamat di jalan H.O.S Cokroaminoto No. 344 Pontianak, yang selanjutnya di sebut sebagai : **PENGGUGAT**

Tergugat :

1. Phang Jukito Sutopo, pekerjaan pengusaha, beralamat di jalan Sultan Muhammad Nomor. 53 Pontianak. Selanjutnya sebagai

TERGUGAT I.

2. Hermanto Oscar, pekerjaan Pengusaha, beralamat di jalan Ir. H. Juanda Nomor. 6-8 Pontianak, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II.

3. Suwanto, SH., /PPAT di Wilayah Kotamadya Pontianak, beralamat di jalan Sisingamangraja Pontianak. Selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT III.

TENTANG DUDUK PERKARA

Tanggal 11 Januari 1997 Pengugat mengajukan surat gugatan yang didaftarkan oleh kuasanya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 03/Pdt.G/2001/PN.PTK.

Dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahw telah terjadi perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 22 Juli 1983 yang dicatat dikantor Catatan Sipil Pontianak dengan bukti Akta Perkawinan No. 97/1983 tertanggal 22 Juli 1983 yang telah diterbitkan oleh kantor Catatan Sipil Pontianak. Yang mana perkawinan tersebut sebenarnya telah dilangsungkan pada tahun 1976 yang dari perkawinan tersebut dapat dibuktikan dengan kelahiran anak pertama yang bernama

Joni Abadi pada tanggal 1 Desember 1977 dan anak kedua yang bernama Gustina Yulianti pada tanggal 17 Agustus 1979.

2. Pengugat dan Tergugat I dalam perkawinan telah memperoleh harta benda yaitu 2 bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang dibeli pada tanggal 6 Maret 1986 dari seorang pengusaha yang bernama Lim Djafar dengan bukti :
 - a. Hak Guna Bangunan No 3138 Surat Ukur No.3258/1984 luas 75 M².
 - b. Hak Guna Bangunan No.3259/1984 luas 75 M²
3. Menurut Undang-Undang yang berlaku, segala harta benda yang di dapat selama perkawinan adalah merupakan harta bersama antara suami istri.
4. Bahwa tanah berikut bangunan yang terdapat di atasnya sebagai mana tercantum dalam posita 2 adalah merupakan harta bersama antara Pengugat dan Tergugat I. karena di dapat didalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I
5. Menurut hukum, harta yang didapat dalam perkawinan apabila akan dijual atau dialihkan kepada pihak lain, maka harus ada persetujuan dari pihak suami atau istri , apabila tidak dilakukan maka perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum.
6. Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat istri sah Tergugat I telah menjual harta bersama 2 bidang tanah berikut bangunan/rumah yang berdiri di atasnya yaitu Hak Guna Bangunan

Nomor 3138 surat ukur Nomor. 3258/1984 luas 75 M2 dan hak Guna Bangunan Nomor 3139 Surat Ukur Nomor 3259/1984 kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III.

7. Jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III pada tanggal 12 April 1989 yaitu Hak Guna Bangunan No. 3138 dengan Akta Jual Beli No.185/Agr/1989 dan Hak Guna Bangunan No. 3139 dengan Akta Jual Beli No. 186/Agr/1989.
8. Bahwa jelas kiranya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual tanah berikut bangunannya tersebut kepada Tergugat II adalah melawan hukum karena jual beli tersebut tanpa meminta persetujuan Penggugat karena tanah beserta banguna tersebut merupakan harta bersama antara Pengugat dan Tergugat,
9. Jual beli atau peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan disahkan oleh Tergugat III dengan menggunakan Akta Jual No 185/AGR/1989 dan Akta Jual No. 186/Agr/1989 tanggal 12 April adalah mengandung penipuan dan cacat hukum serta diluar prosedur.

Tergugat III selaku seorang PPAT tidak teliti dalam memeriksa kebenaran identitas Tergugat I.

10. Balik nama atau peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat I ke Tergugat II tidak sah dengan demikian maka balik nama atas sertipikat Hak Guna Bangunan No,3138/1984 luas 75 M2 dan Sertipikat hak Guna Bangunan No. 3259/1984 luas 75 M2 dari

tergugat I kepada Tergugat II adalah batal demi hukum atau tidak sah.

11. Karena Tergugat I tidak pernah mengindahkan permohonan dari Pengugat untuk menyelesaikan masalah ini secara baik dan damai sehingga permasalahan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pontianak untuk dapat penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku .

12. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat I agar masalah ini dapat diselesaikan secara damai, karena pada Tergugat I lah tergantung permasalahan ini : namun tergugat tidak mengindahkan sehingga terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pontianak agar mrndapat penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

13. Untuk menjamin tuntutan para pengugat ini terpenuhi, maka wajar kiranya apabila Penggugat memohonkan sita jaminan atas :

a. Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3138 dengan surat ukur No. 3258/1984 luas 75 M2 berikut rumah yang berdiri diatasnya setempat dengan dikenal jalan Ir. H. Juanda No. 6 Pontianak

b. Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3139 surat ukur 3139/1984 luas 75 M2 berikut rumah yang berdiri diatasnya setempat dengan dikenal Jalan Ir. H. Juanda No. 8 Pontianak

Maka berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk berkenan memanggil, memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan yang adil sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah yaitu Hak Guna Bangunan No. 3138 diuraikan dalam surat ukur No. 3258/1984 luas 75 M2 dan berikut terletak di jalan Ir. H. Juanda No. 6 Pontianak dan Hak Guna Bangunan No. 3139 diuraikan dalam surat ukur No. 3259/1984 luas 75 M2 berikut rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 8 Pontianak, sebagai harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I.
4. Penggugat mengajukan permohonan bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah yang berhak atas harta bersama berupa 2 bidang tanah sebagaimana tersebut dalam petitum angka.
5. Menyatakan batal dan tidak sahnya jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II No. 185/AGR/1989 tanggal 12 April 1989 atas Hak Guna Bangunan No.3138 Surat Ukur no. 3158/1984 luas 75 M2 dan no. 186/AGR/1986 tanggal 12 April 1989 atas Hak Guna Bangunan No. 3139 surat ukur No. 3259/1984 luas 75 M2 jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III.

6. Menyatakan tidak sah dan batal peralihan hak/balik nama atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 3138 surat ukur dan No. 3258/1984 luas 75 M2 dan hak Guna Bangunan No. 3139 surat ukur No. 3259/ dari Tergugat I kepada Tergugat II.
7. Penggugat mohon agar para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak-pihak telah datang menghadap, untuk tergugat I hadir kuasanya Djafar Oesman, SH dan Ny. Racmah Lagido, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Januari 1997, dan Tergugat II hadir kuasanya Ny. Rachmawati, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Januari 1997, sedangkan Tergugat III hadir kuasanya Bujang Ibrahim, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 1997 :

Menimbang bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berpekar, akan tetapi tidak berhasil dan selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya dan pemeriksaan perkara dilanjutkan :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 19 Pebruari 1997 sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat *obscuur liber* tidak secara lengkap dan jelas menyebutkan letak dan batas-batas objek sengketa. Maka surat

gugatan demikian seharusnya ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Bahwa surat gugat Penggugat tidak jelas karena antara Posita dan Petitum saling bertentangan pada posita 5 disebutkan "bahwa.....dst" perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan harta bersama itu kepada pihak lain adalah batal demi hukum sedangkan Petitum angka 5 menyebutkan " menyatakan tidak sah dan/batal jual beli.....dst dan pada posita lain tidak disebutkan/dijelaskan mengenai letak tanah sengketa di jalan mana, pada Petitum 3 dimintakan agar Hak Guna Bangunan No. 3138.....dst terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 6.....dst (vide Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI No. 1075K/Sip/1980)

Dalam Pokok Perkara

1. Semua yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap pula dalam pokok perkara ini.
2. Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat terkecuali secara tegas apa yang telah diakui.
3. Tidak benar dan tidak dan tanpa dasar hukum dalil gugat Penggugat posita I yang mendalilkan " pada tanggal 22 Juli telah dicatatkan perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I....dst" Quod non yang benar menurut hukum pada tanggal 19 Juli 1983 telah dilangsungkan perkawinan antara Tergugat I dengan Penggugat (vide Kutipan Akta Perkawinan No. 97/1983 tertanggal

2 juli 1983, bahwa selanjutnya tidak benar dan tanpa dasar hukum pula perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I telah dilangsungkan pada tahun 1976, karena anak-anak yang lahir yaitu: Joni Abadi, tanggal 1 Desember 1977 dan Gustina Yulianti, tanggal 17 agustus 1979, baru diakui sah sebagai anak penggugat dan Tergugat I adalah pada tanggal 19 juli 1983 setelah dilangsungkannya perkawinannya (vide Pasal 81 jo Pasal 100 KUHPerdara dan/atau Pasal (2) jo Pasal 10 (3) PP. RI No.9 Tahun 1975 tentang pelaksanaan UU No. 1 Tahun 1974);

4. Gugatan Penggugat tidak jelas/*obscur libel* sebagaimana posita 2 gugagtannya yang menyatakan pada tanggal 6 Maret telah membeli 2 bidang tanah berikut bangunan yang yang berdiri diatasnya tidak jelas dimana letak 2 bidang tanah aqua dan berbatasan dengan siapa
5. Bahwa posita posita 3, 4, dan 5 dari gugatan Penggugat tidak diakui kebenarannya oleh Tergugat I berdasarkan hukum karena harta aquo, walaupun merupakan harta bersama tetapi Tergugat I dapat bertindak atas harta tersebut berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
6. Tergugat I menolak posita 6, 7 dan 8 dari surat Penggugat karena tindakan yang dilakukannya yaitu menjual tanah berikut bangunan kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dilindungi sah oleh hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan

berdasarkan persetujuan bersama antara Tergugat I dengan Penggugat (vide Akta no. 33 tgl.7-2-1985 pasal 1) jo putusan MA. RI No. 263/Sip/1976

7. Bahwa posita 9, 10, dan 11 surat gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III dalah sah menurut hukum (vide putusan MA.RI No. 263K/Sip/1976), karena tindakan tergugat I dilindungi oleh hukum berdasarkan persetujuan bersama yang dibuat oleh dan dihadapan Tommy Tjoa Keng Liet, SH, Notaris/PPAT di Pontianak tanggal 7-2-1985 no. 33 bahwa ;
8. Bahwa posita 12 surat gugat Penggugat tidak benar dan tanpa dasar hukum, karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat I terhadap Penggugat (vide perkara perdata No. 35/pdt.G/1976/PN.PTK) ;
9. Bahwa posita 13 gugat Penggugat tanpa dasar hukum karenanya tidak ada relevansinya untuk ditanggapi :

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas berkenan kiranya Hakim Majelis Pengadilan Negeri Pontianak menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat dan atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Membebankan segala biaya perkara kepada Penggugat.

Menimbang. Bahwa Tergugat III juga telah menyampaikan Eksepsi dan Jawaban tertanggal Febuari 1997 sebagai berikut :

Eksepsi dan jawaban Tergugat III pada Febuari 1997 :

1. Dalam Eksepsi

- a. Gugatan penggugat tidak berkualitas dan kabur karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan kesepakatan para pihak mengenai posita 7 dalam gugatan Penggugat disini hanya membuat Perjanjian jual beli yang kemudian dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli atas permintaan para pihak.
- b. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita 7 gugatannya, adalah dall yang dipaksakan, karena dalam hal seseorang (suami yang akan menjual harta miliknya harus meminta izin terlebih dahulu dari istrinya yang tidak ada suatu kepastian hukum yang mengaturnya dan dalam hal Tergugat III selaku /PPAT membuat Akta Jual beli (Akta Jual Beli no. 185/AGR/1989 tertannggal 12 April 1989 dan Akte Jual Beli No. 186/AGR/1989 tertanggal 12 April 1989 keberadaan Tergugat

III hanyalah membuat perjanjian, dan tidak memberikan masukan dalam isi perjanjian tersebut

- c. Tergugat III membantah bahwa Akta jual Beli yang dibuat dihadapannya didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum. Karena Tergugat III berpendapat suatu perjanjian mempunyai syarat sah nya antara lain :
- Adanya kesepakatan para pihak, yang telah membuat perjanjian, cakap dalam membuat perjanjian, adanya objek tertentu yang dijanjikan, dan klausul yang halal.
- d. Di dalam posita 3, 4 dan 5 gugatan vide undang-undang No.1 tahun 1974 hal tersebut hanya dalam penggunaan harta benda itu sendiri dan pada waktu terjadinya jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I dan Penggugat (12 April 1989) masih hidup bersama, dengan demikian hasil jual beli juga dinikmati oleh Penggugat, dimana pelaksanaan jual beli dihadapan Tergugat III telah membayar lunas dengan iktikad baik, karena pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, dan apa yang didalilkan Penggugat tidak mendasar dan tidak dapat diterima.
- e. Bahwa objek gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur tidak menjelaskan batasan-batasannya, tanah berikut bangunan yang berada di jalan Ir. H. Juanda yang mana...?

2. Dalam Pokok Perkara

- a. Tergugat III berpendapat apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini.
- b. Bahwa pada dasarnya Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil posita gugatan Penggugat, karena Tergugat III hanya sebagai mana yang termuat dalam surat gugatan tanggal 11 Januari 1997 karena Tergugat III hanya Pejabat yang melaksanakan tugas membuat Akta Perjanjian atas kesepakatan para pihak.
- c. Objek gugatan Penggugat tidak jelas.

Dalam Eksepsi

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugata untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam setiap tingkatan.

Atau sekiranya bapak Majelis berpendapat lain mohon untuk diputuskan yang seadil adilnya dalam suatu peradilan yang baik dan benar.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan Jawaban tergugat I, tergugat II dan Tergugat III tersebut Penggugat telah pula

mengajukan replik tertanggal 12 maret 1997 sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, masing-masing mengajukan duplik untuk tergugat I tanggal 19 Maret 1997, Tergugat II tanggal 19 Maret 1997 dan Tergugat III tanggal 2 April 1997.

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti yang diberi tanda P1 dan P2, dicocokkannya dengan fotocopinya masing-masing sebagai berikut :

Bukti-bukti yang diajukan Penggugat:

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 185/Agr/1989 tanggal 12 April 1989
Bukti P-1.
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 186/AGR/1989 tanggal 12 April 1989
Bukti P-2
3. Foto copy akta perkawinan No. 97/1983, Bukti P-3
4. Foto copy Akta Kelahiran No. 1796/1977. Bukti P-4.
5. Foto copy Akta Kelahiran No. 1610/1979. Bukti P-5.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah pula mengajukan bukti tertulis berupa copy yang telah disesuaikan dengan aslinya kecuali TII-3 dan TII-4 bermaterai cukup berupa :

Bukti – Bukti yang diajukan Tergugat I

1. Surat kuasa mengelola Perusahaan No. 33 tanggal 07 Febuari 1985. Bukti TI-1

Bukti – Bukti yang diajukan Tergugat II

1. Akta Jual Beli No. 185/Agr/1989 tanggal 12 April 1989 Bukti P-1.
2. Akta Jual Beli No. 186/1989 tanggal 12 April 1989 Bukti P-2
3. Sertifikat tanah HGB No.3138 atas nama Hermanto Oscar, Bukti TII-3.
4. Sertifikat tanah HGB No. 3259 atas nama Hermanto Oscar, Bukti TII-4

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat III masing-masing telah pula mengajukan kesimpulan :

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap termasuk dan termuat dalam putusan ini :

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan :

Tentang Hukumnya

Dalam Eksepsi Tergugat I

Terhadap eksepsi tergugat I butir Ke-1 yang tidak menyebutkan letak dan batas-batas objek sengketa, tetapi dengan menyebut 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan/rumahnya tersebut, dan telah diuraikan dalam Hak Guna Bangunan No. 3138 Surat ukur No. 3258/1984 luas 75 M2 dst adalah sudah benar, terkecuali terhadap tanah yang belum mempunyai Sertifikat Hak.

Terhadap eksepsi Tergugat I butir ke 2 perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan harta bersama kepada pihak lain adalah batal demi hukum dan pada posita lain tidak disebutkan letak tempat tanah sengketa.

Menyatakan bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak.

Dalam Eksepsi Tergugat II

Bahwa terhadap eksepsi yang diajukan kepada, angka 2 yang menyatakan Tergugat II tidak beralamat Jl Ir Juanda tapi dalam kenyataanta relaas panggilan telah diterima dan Tergugat II telah mengirim kuasanya dan terhadap eksepsi angka 4 dan 5 dalam pertimbangan Tergugat I Majelis mengambil alih pertimbangan tersebut dalam eksepsi angka 6 tidak disertakan kantor Pertanahan kodya Pontianak sebagai tergugat tidaklah menjadikan gugatan Penggugat tidak lengkap karena dalam sengketa ini adalah adanya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan dihadapan tergugat III, demikian eksepsi ini di tolak.

Dalam Eksepsi Tergugat III

Dengan diikut sertakannya Tergugat III dalam angka I sudah benar sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena terlibat langsung terhadap transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagai tersebut di atas, dan menjadi pokok persoalan gugatan sengketa Penggugat adalah :

- Adanya penjualan 2 bidang tanah berikut bangunan/rumah yang berdiri di atasnya, yaitu Hak Guna Bangunan No. 3138 dengan surat ukur No. 3258/1984 luas 75 M2 dan Hak Guna Bangunan No. 3139 dengan surat ukur no. 3259/1984 luas 75 M2 yang diakui oleh Penggugat sebagai harta bersama kemudian dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana status Penggugat pada saat itu masih istri sah Tergugat I,

Bahwa kebenaran 2 bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang menjadi sengketa ini adalah benar harta bersama yang diperoleh Tergugat I dan Penggugat selama perkawinan akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Dengan adanya bukti Akta Perkawinan dengan No. 97 tahun 1983 tanggal 22 Juli 1997 adalah sebagai sumai istri yang sah, dan benar adanya dua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya telah dibeli oleh Tergugat I pada tanggal 6 Maret 1986 dengan No. 168/AGR/1986 dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Tommy Tjoa Keng Liet. Bukti TII-3 dan TII-4.

Karena terbukti adanya bahwa 2 bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya didapat selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I dengan demikian merupakan harta bersama, dan Penggugat dan Tergugat I berhak atas harta bersama tersebut.

Menilai apakah jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanggal 12 April 1989 atas 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku PPAT telah benar maka Majelis menilai sebagai berikut:

Mengingat bahwa dalam jawabannya Tergugat II mendalilkan bahwa Tergugat I dan Penggugat II adalah orang Thionghoa dan karenanya tunduk pada KUHPerdara dan berlaku UU No. 1 tahun 1974 yang berhubungan dengan perkawinan, maka berdasarkan atas undang-undang ini maka ketentuan yang diatur KUHPerdara dan peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku.

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974, yang berbunyi :

1. mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak :

dan berdasarkan Yurisprudensi MA.RI No. 681K/Sip/1975 No. 269K/PDT/1985 dan No. 3272/PDT/1987 sebagaimana tercantum dalam berbagai peradilan No. 21 tahun 1997 dan berbagai Peradilan No.

52 tahun 1990 menentuka bahwa penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami/istri.

Maka penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami atau istri, Tergugat I membantah bahwa penjualan tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tanpa sepengetahuan Penggugat, bukti Vide akta No. 3 tanggal 7 febuari 1985 Pasal 1 bukti TII-1 dan jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III tersebut sah dan dilindungi oleh hukum.

Majelis menilai bahwa dalil yang menyatakan bahwa Tergugat menerangkan bahwa ia telah mempunyai Perusahaan Dagang bernama PD. Selatan Jaya Power Utama dan Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I khusus untuk menjual atau mengalihkan hak atas perusahaan tersebut, berikut semua inventaris peusahaan dan berikut semua ijin-ijinnya akan tetapi tidak ada sama sekali disebutkan adanya tanah tersebut HGB No. 3138 dan HGB 3139 yang terletak dijalan Ir. Juanda No. 3 dan 4 Pontianak karena dalil ini harus dikesampingkan.

Jual beli yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III tanpa ijin dari Penggugat, maka jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah, dan petitum ke 5 akan dikabulkan.

Peralihan hak, balik nama atas hak Guna Bangunan No. 3138 dan No. 3139 sesuai dengan petitum 6 dinyatakan tidak sah, gugatan Penggugat kepada Tergugat I dikabulkan.

Sita jaminan yang sampai saat ini belum dilaksanakan dan tidak ada dugaan Tergugat II akan mengalihkan barang sengketa kepada orang lain, maka petitum ini harus ditolak.

Sebagai pihak yang kalah maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Hakim berpendapat bahwa :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Bahwa 2 bidang tanah dengan HGB No. 3138 dan HGB No. 3139 berikut rumah yang berdiri diatasnya adalah merupakan harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I yang diperoleh selama perkawinan.
3. Tergugat I dan Penggugat dinyatakan secara hukum adalah yang berhak atas 2 bidang tanah seperti yang tercantum dalam petitum 3 diatas.
4. Tidak sah dan batal demi hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukakn dihadapan Tergugat III atas HGb No. 3138 dan HGB No. 3139

5. Peralihan hak/balik nama atas HGB No.3138 dan HGB No. 3139 dinyatakan tidak sah dari Tergugat I kepada tergugat II.
6. Menghukum Tergugat I, tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 109.000.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya

Pembahasan :

Hasil dari Putusan Pengadilan dengan Nomor Perkara 07/Pdt.G/1997/ PN.PTK yang mengadili dan memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar segala biaya perkara adalah suatu putusan yang sudah tepat dan adil dan hendaknya para pihak yang terlibat dalam sengketa ini dapat melaksanakan isi dari putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Adapun yang menjadi analisa hukum disini adalah bahwa yang menjadi pokok persoalan gugatan Penggugat adalah adanya penjualan dua bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang diakui oleh Penggugat sebagai harta bersama, yang dilakukan jual beli oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dilakukan dihadapan Tergugat III, tanpa seijin Penggugat. Dikarenakan harta tersebut adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I maka pelaksanaan jual beli yang dilaksanakan secara sepihak tersebut

adalah tidak sah dan peralihan hak tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Namun gugatan Penggugat ini disangkal oleh para Tergugat, oleh karena itu sudah tepat jika pengadilan membebankan pembuktian kepada Tergugat, apakah benar surat kuasa No. 33 mengenai pengelolaan perusahaan tanggal 07 Februari 1985 berlaku juga untuk melakukan jual beli terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya serta peralihan hak atau balik nama atas harta bersama dengan No.3138 dan No. 3139.

Hasil dari pertimbangan Majelis Hakim dimana dalam surat kuasa No 33 tanggal 07 Februari 1985 menyatakan antara lain, selain pemegang kuasa yaitu Tergugat I tidak berhak, melakukan jual-beli, peralihan hak/balik nama atas tanah tersebut diatas kepada Tergugat II.

Disamping itu penulis berasumsi bahwa dalil-dalil dasar dari Penggugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Hakim tersebut diatas dapat dibenarkan dan dengan demikian tanpa mempertimbangkan hal-hal selanjutnya, gugatan Penggugat harus dinyatakan diterima, dan para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. PPAT tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan kepadanya tanpa

sepengetahuannya. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya, dapat dikenakan Pasal 55 dan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sanksi administratif, dan kemungkinan dituntut ganti rugi secara perdata. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT belum melaksanakan ketentuan dari Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah. Akta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual beli tanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yakni syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut.

Mengenai kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai alat bukti yang sah di dalam proses pemeriksaan sengketa perdata, dan bukti surat yang akan dibahas adalah :

2. Akta yang diajukan sebagai alat bukti yaitu Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dikarenakan adanya unsur-unsur/syarat sahnya jual beli di dalam pembuatan akta tidak terpenuhi, dalam hal ini tidak adanya persetujuan dari Tergugat sebagai istri sah dari Penggugat I.
4. Surat kuasa mengelola Perusahaan No. 33 tanggal 07 Februari 1985. Bukti TI-1. yang diberikan dari Tergugat kepada Penggugat I tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III, pada tanggal 12 April 1989 yaitu Hak Guna Bangunan No. 3138 dengan Akta Jual beli No.185/Agr/1989 dan hak Guna Bangunan No. 3139 dengan Akta Jual Beli No. 186/Agr/1989. karena surat kuasa tersebut hanya untuk pengelolaan perusahaan bukan jual beli tanah tersebut.
5. Adanya foto copy Akta Jual Beli Nomor.185/Agr/1989 Bukti P-1 tanggal 12 April 1989 dan foto copy Akta Jual Beli Nomor. 186/Agr/1989 tanggal 12 April 1989 membuktikan bahwa telah terjadi jual beli atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya,

antara Tergugat I dan Tergugat II, maka jual beli tanah tersebut tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Dapat disimpulkan bahwa akta yang berupa Akta Jual beli dengan Nomor 185/Agr/1989 bukti P-1 dan Akta Jual Beli Nomor. 186/Agr/1989 tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karena tidak dibuat sesuai dengan prosedur pembuatan akta. Sudikno Mertokusumo, berpendapat “ Akta PPAT termasuk Akta Otentik yang merupakan bukti sempurna, karena Akta Otentik tersebut mempunyai beberapa kekuatan pembuatan, yaitu¹⁹ :

a. Kekuatan Pembuktian lahir :

Kekuatan pembuktian yang di dasarkan atas lahir atau apa yang tampak pada lahirnya. Akta mempunyai kekuatan hukum yang tetap sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

b. Kekuatan Pembuktian Formil :

Kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di dalam akta itu. Pembuktian ini memberikan tentang peristiwa, bahwa pejabat dan para pihak telah menyatakan dan melakukan seperti apa yang dimuat di dalam akta.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1982, hal. 122-123

c. Kekuatan pembuatan materiil :

Kekuatan pembuktian yang didasarkan benar tidaknya isi pernyataan di dalam akta itu, yang mana memberikan kepastian tentang materi suatu akta, serta memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat di dalam akta.

Terhadap Akta yang dinyatakan oleh hakim hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan tuntutan itu adalah berdasarkan perbuatan hukum, artinya walaupun PPAT hanya mengkonstantir keinginan daripada para pihak yang menghadap bukan berarti PPAT tidak pernah atau tidak mungkin melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum, karena dalam prakteknya hal tersebut banyak terjadi. Suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT yang menimbulkan kerugian para pihak dapat dijerat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, adapun tujuan dari Pasal 1365 KUHPerdata ini sebenarnya adalah untuk mengembalikan kerugian pada keadaan semula, setidaknya-tidaknya pada keadaan yang mungkin dapat dicapai sekiranya tidak terjadi perbuatan melawan hukum, maka akan diusahakan pengembalian secara nyata yang kiranya lebih sesuai

daripada pembayaran ganti rugi dalam bentuk uang, karena pembayaran dalam bentuk uang hanyalah nilai yang ekuivalen saja²⁰.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis dengan ketua Pengadilan/Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, diperoleh data/informasi sebagai berikut :

1. Bahwa sebagai Hakim/Ketua Pengadilan Negeri Pontianak serta semua Hakim yang ada pasti mengetahui akan adanya Hak Ingkar dari setiap PPAT. Dimana Hak Ingkar tersebut hanya dapat dipakai apabila dikehendaki oleh hakim,
2. Hak Ingkar yang dimiliki oleh seorang PPAT itu tidaklah merupakan hal yang mutlak, karena untuk hal-hal tertentu misalnya karena adanya perintah dari seorang Hakim, maka PPAT itu tidak dapat untuk menggunakan Hak Ingkarnya.
3. Diantaranya adalah karena perintah atau permintaan dari seorang hakim demi kepentingan hukum atau memang karena ijin dari pihak yang langsung berkepentingan, misalnya pengguna jasa PPAT yang membuat akta itu sendiri.
4. Jika bukan untuk kepentingan hukum, maka apabila PPAT memberikan keterangan pada pihak lain atas isi akta yang dibuatnya tentu saja akan dapat merugikan pihak yang meminta jasa PPAT untuk membuat akta yang dibutuhkannya.

²⁰ Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979. hal 102

5. Ada beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat tidak digunakannya Hak Ingkar dari PPAT, yang antara lain adalah mengajukan tuntutan ganti rugi atau mengajukan gugatan ke Pengadilan atau dapat juga diselesaikan secara musyawarah dari kedua belah pihak.
6. Dalam masa jabatan saya sebagai hakim, saya pernah menangani kasus perdata dimana salah satu tergugatannya adalah PPAT yang dianggap telah merugikan pihak Penggugat.

Kemudian berdasarkan hasil wawancara yang juga dilakukan dengan Ketua IPPAT Pontianak diperoleh informasi sebagai berikut²¹ :

1. Bahwa salah satu tugas PPAT itu adalah membuat Akta Otentik atau alat bukti tertulis lainnya.
2. Sebagai PPAT sudah pasti mengetahui akan adanya Hak Ingkar yang dimiliki oleh setiap PPAT, yang telah diatur dalam Pasal 1909 KUHPperdata. Dimana setiap PPAT dilarang membuat akta untuk diri sendiri, suami/istri, atau keluarga sedarah dan dalam garis ke samping dalam derajat kedua atau semenda dengan salah satu pihak.
3. Bahwa seorang PPAT walaupun memiliki Hak Ingkar, namun tetap berkewajiban untuk memberikan keterangan apabila Majelis hakim menghendaki dalam memeriksa suatu perkara yang dapat dilakukan oleh penyidik, penuntut umum dengan persetujuan

²¹ V.Joko.A. Yeo, Ketua Ikatan Indonesia Kota Pontianak.

Kepala Badan, dan pengambilan fotocopi minuta akta/ surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta, atau Protokol Akta dalam penyimpanan PPAT tersebut harus dibuat berita acara penyerahan.

4. Bahwa seorang PPAT itu tetap mempunyai tanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya apabila terjadi sengketa atau ada pihak lain yang merasa atas akta yang telah dibuatnya. Oleh karena itu pembuatan akta itu harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Apabila ada pihak lain yang merasa keberatan atas akta yang telah dibuatnya oleh seorang PPAT, maka PPAT tersebut wajib memberikan jawaban dengan disertai bukti-bukti yang menunjukkan kebenaran dari akta yang telah dibuatnya tersebut.
6. Yang dapat melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT dalam menjalankan tugasnya berdasarkan Pasal 66 Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta tanah Nomor 37 1998 adalah Kepala Badan, yang ditunjuk langsung oleh Menteri

B. Hambatan-hambatan yang Timbul pada Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Sengketa dan Cara Mengatasinya.

Akta yang di buat oleh PPAT merupakan alat bukti yang Otentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur yang ada dan sesuai dengan ketentuan. /PPAT, B.P, S.H. berpendapat bahwa :

1. Tanggungjawab seorang PPAT terhadap akta yang telah dibuatnya tetap ada, meskipun akta tersebut telah dinyatakan oleh Hakim hanya mempunyai kekuatan bukti di bawah tangan atau, dinyatakan batal demi hukum.
2. Tanggungjawab terhadap para pihak, maupun terhadap diri sendiri yang mungkin karena kelalaian dalam membuat akta sehingga terjadi kesalahan, di dalam penulisan, atau pembuatan Akta Otentik.

Setelah dilakukan penelitian, penulis menyimpulkan bahwa tidak terdapat hambatan yang berarti di dalam tanggungjawab PPAT terhadap akta yang telah dikeluarkannya jika terjadi sengketa terhadap akta tersebut di pengadilan.

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan apa dengan apa yang telah diuraikan di dalam bab III, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut ;

1. Bahwa yang menjadi salah satu tugas dan kewenangan seorang PPAT itu adalah membantu masyarakat dalam membuat akta, dimana bentuk dari pada akta itu telah ditentukan oleh undang-undang.
2. Pada kenyataannya meskipun seorang PPAT telah membuat akta yang didasarkan atas undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku, namun masih sering terjadi adanya ketidak puasan atas akta PPAT tersebut. Dimana ketidak puasan tersebut berlanjut dengan diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri dengan tujuan agar akta yang dibuat PPAT tersebut dibatalkan atau dinyatakan tidak sah.
3. Adapun faktor penyebab ketidak puasan dari pihak Penggugat di sini adalah karena di dalam pembuatan Akta tersebut Penggugat tidak dilibatkan, sedangkan Penggugat termasuk salah satu pihak yang langsung berkepentingan terhadap akta yang dibuat tersebut, sedangkan faktor lain adalah karena adanya anggapan bahwa terhadap akta yang dibuat tersebut PPAT kurang teliti atau kurang

cermat dalam membuat akta yang akhirnya menimbulkan sengketa antara para pihak.

4. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas dibuatnya akta PPAT, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan atas akta yang dibuatnya, dimana hal ini erat kaitannya dengan sumpah jabatan dimana seorang PPAT itu dalam membuat akta harus didasarkan pada aturan undang-undang yang berlaku.
5. Bahwa terhadap akta PPAT yang diperkarakan di pengadilan, maka PPAT harus tunduk pada keputusan pengadilan baik putusan itu sifat nya menguatkan akta tersebut atau akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Dengan kata lain bahwa putusan pengadilan atas akta yang dibuat oleh PPAT, sangat menentukan mengenai pertanggungjawaban dari PPAT tersebut terhadap para pihak yang merasa dirugikan.
6. Turut sertanya PPAT dalam hal ganti rugi/ bunga dalam sengketa perdata terhadap akta yang telah dibuatnya jika dinyatakan batal, atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan menunjukkan bahwa seorang PPAT tidak luput dari sanksi perdata.

B. Saran

Beberapa saran yang dapat Penulis kemukakan disini adalah sebagai berikut :

1. Seorang PPAT yang melakukan tugasnya dalam membuat akta, hendaknya benar-benar menyadari bahwa akta yang dibuatnya adalah merupakan Akta Otentik, dan hendaklah seorang PPAT lebih teliti dalam membuat akta tersebut.
2. Perlunya kesadaran tentang hukum, moral, etika , baik dari para pihak yang berkepentingan yang menghadap maupun dari PPAT sendiri, supaya segala upaya yang diinginkan oleh masing-masing pihak dapat terwujud dan tercapai sesuai dengan tujuan.
3. PPAT sebaiknya mengetahui secara materil sebagai dasar pembuatan akta, meskipun hal ini tidak diwajibkan. Hal tersebut agar dikemudian hari tidak terjadi masalah.
4. Para pihak yang menghadap PPAT hendaknya senantiasa membantu PPAT untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar akta tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib ,2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- _____, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung.
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Penerbit Press Yogyakarta.
- Andasasmita, Komar, 1983, *Notaris I, Sumur Bandung*, Bandung.
- Alam, Wawan Tungul, 2004, *Memahami Profesi Hukum*, Jakarta: Milenia Populer
- Budiono, Harlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di bidang Kenotariatan*, Citra Adidaya Bakti, Bandung.
- _____, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta : BIGRAF Publishing.
- Djojodirdjo, Moegni, 1979, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokad, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kohar, A, 1985, *Notaris dan Persolan Hukum*, Surabaya : PT. Bina Indra Karya.
- Lexy J Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir, 1997, *Etika Profesi Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Manan, Bagir, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

- Mertokusumo, Sudikno, 1982, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta.
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat umum*, CDSBL
- Pohan, Marthalena, 1985, *Tanggungugat Advocat, Dokter, dan Notaris*, Bina Ilmu Surabaya.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azaz-Azas Hukum Perjanjian*, Kanisius.
- Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 1983, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Masa Kini*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Rachmat Setiawan, 1983, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Press, Jakarta.
- Simorangkir, O.P., 1988, *Etika Jabatan Profesi*, t.t.p : Aksara Persada Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanititjo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Penerbit Ghalia Indonesia.
- Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, 2009, Penerbit. PT Alfabeta, Bandung.
- Subekti, R, *Hukum Pejanjian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita
- Subekti, R, dan R. Tjidrosudiro, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Pramita.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Soegondo Notodisoeryo, R. *Hukum Kenotariatan di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sumaryono, E, 2003, *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta : Kanisius.
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

Tedjosaputro, Liliana, *MalPraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang : Penerbit CV Agung.

Tan, Thong Kie, 1994, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

GBHN (Ketetapan MPR No. II/MPR/1978)

Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, Fokus Media, Bandung.

Kitab Undang-Undang Hukum Pedata

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

SUMBER LAIN

Latumeten, Pieter, *Kode Etik Sekedar Pajangan*, Renvoi Nomor. 6.54.V 3 Oktober 2007

Nico, *Notaris dan Tanggungjawab Pidana*, Jurnal Renvoi, No 4 Tahun ke 2 Sept 2004, hal 35

Radjasa, Doddy, *Penggeseran habitat Notaris Akibat Kesalahan Sistem*, Artikel Dalam majalah Renvoi Edisi No. 9.57.V Febuari 2008

Renvoi, Nomor 8.44.IV, 3 Januari 2007