



**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PPAT OLEH
MAHKAMAH AGUNG**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006)

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

GUSMI

B4B 009 115

PEMBIMBING :

Nur Adhim, SH.MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2011**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PPAT OLEH
MAHKAMAH AGUNG**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006)

Disusun Oleh :

**GUSMI
B4B 009 115**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 20 Maret 2011**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Nur Adhim, SH.,MH
NIP. 19640420 199003 1 002**

**H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **GUSMI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan 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 seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 20 Maret 2011

Yang menerangkan,

GUSMI

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan tepat waktu. Tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk meraih gelar Sarjana Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Dalam tesis ini, penulis menyajikan judul : **“Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006)”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna karena kemampuan penulis yang sangat terbatas. Untuk itu dengan segenap kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak untuk penyempurnaannya dikemudian hari.

Pada kesempatan ini, dengan segala hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES, PhD. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof Dr. Yos Yohan Utama SH M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Prof. Dr. H. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Bapak Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran, bimbingan, perhatian dan dukungan yang tiada henti-hentinya demi selesainya penulisan tesis ini tepat pada waktunya. Untuk itu penulis doakan kiranya Allah SWT selalu melindungi dan melimpahkan rahmat karunia-Nya kepada Beliau sekeluarga.
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang yang telah banyak memberikan ilmunya dan membuka cakrawala berpikir penulis agar bermanfaat dikemudian hari serta seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Akhirnya penulis berharap bahwa tesis ini dapat berguna sebagai sumbang dan saran pemikiran mengenai Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh

Mahkamah Agung. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amin Ya Robbal Alamin.

Semarang, 20 Maret 2011

Penulis

Abstrak

“Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006)”

Guna menciptakan ketertiban dibidang pertanahan khususnya menyangkut pejabat yang berwenang membuat akta jual-beli yang menyangkut tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan PP 10/1961 jo. PP 24/1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PP 37/1998). Sebagai pejabat pertanahan, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional dan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya ?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan data yang dipergunakan adalah data sekunder, yaitu :data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Analisa data yang digunakan analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah dalam hukum tanah nasional hanya memenuhi syarat formil saja, namun syarat materai dalam jual beli tidak terpenuhi, sedangkan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya apabila ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan, sehingga akta tersebut dibatalkan bukanlah akibat dari kesalahan dari PPAT sepenuhnya, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak.

Kata kunci : Akibat Hukum, Pembatalan, Akta PPAT

ABSTRACT

“Legal Consequences of the Abolition of Land Deed Official Certificate by the Supreme Court (A Case Study of the Verdict of Supreme Court Number: 177 K/Pdt/2006)”

In order to create the order in the land-affairs, especially the matters concerning the officers having power to compose the sell-buy certificate related to land, the government is supported by the Land Deed Official. The Land Deed Official is an officer, in which his or her power is regulated in the Agrarian Law and Government Ordinance 10/1961 in connection with Government Ordinance 24/1997 in connection with Government Ordinance Number 37 of 1998 concerning the Regulation of Land Deed Official Function (Government Ordinance 37/1998). As a land-affairs officer, therefore, all things related to the certificates of the transfer of right upon land, provision of new right upon land, and binding of land as debt security are the tasks and responsibilities of a Land Deed Official and they should be composed before him or her.

The objectives of this research are to find out the legal consequences of the abolition of sell-buy certificate from the aspect of agreement law and national land-affairs law and the responsibilities of Land Deed Official for the abolition of sell-buy certificate composed by him or her.

This research uses the juridical-normative method of approach, and the used data are secondary data, which are the data supporting the explanation or supporting the completion of primary data collected from the library and the writer's personal literature collection conducted by performing a literature study. The used data analysis is the normative analysis, which is, the collected data are described in logical and systematic descriptions, then, they are analyzed to obtain the clarity of problem solving, then, the conclusion is drawn deductively, which is, from the general matters towards the specific matters.

The results of this study show that the legal effect of the cancellation of the sale and purchase agreement and the legal aspects of the national land law as the judge's decision is related to the application of the principles of buying and selling land in the national land law only meet the formal requirements, but provided no stamp duty on buying and selling met, while the responsibility of the cancellation PPAT deed of sale was made if there is a mistake or error, so the deed was canceled not the result of an error of PPAT entirely, because in making the deed is in addition based on the evidence that there is also based off descriptions the parties.

Keywords: Legal Consequences, Abolition, Land Deed Official Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN PERNYATAAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran.....	13
F. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Objek dan Subjek Penelitian.....	19
4. Sumber dan Jenis Data	19

5. Teknik Pengumpulan Data.....	23
6. Teknik Analisis Data	26

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	27
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	27
2. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	29
3. Tugas dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	37
b. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	38
1) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebelum Membuat Akta	38
2) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Saat Pelaksanaan Membuat Akta.....	41
3) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sesudah Membuat Akta	40
4. Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
5. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	44
a. Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Secara Hukum.....	44
b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Secara Moral.....	44

B. Tinjauan Umum Jual Beli	46
1. Pengertian Jual Beli.....	46
2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Di Indonesia.....	48
3. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli	49
C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	54
1. Pengertian Hak Atas Tanah	54
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	57
a. Syarat Materiil.....	57
b. Syarat Formil.....	60

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi.....	62
1. Latar Belakang Kasus.....	62
2. Pertimbangan Hukum Hakim	66
3. Amar Putusan	67
B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Dari Aspek Hukum Perjanjian Dan Hukum Tanah Nasional	68
1. Analisis Dari Aspek Hukum Perjanjian.....	72
2. Analisis Hukum Tanah Nasional	78
C. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuatnya	83
1. Dasar Hukum Pembatalan Akta Otentik	83

2. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual-Beli.....	90
--	----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	103
B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah, menurut Pasal 5 PP 24/1997, diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, menurut Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997, Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, misalnya: pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang. Yang mana, menurut penjelasan atas PP 24/1997, akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 2 ayat (1) P P 37/1998, Akta tanah yang dibuat PPAT akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan perbuatan hukum yang aktanya dibuat oleh PPAT tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998, yaitu:

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan Kedalam Perusahaan (*Inbreng*)
5. Pembagian Hak Bersama

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai diatas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.

Sesuai dengan yang telah disebutkan diatas, bahwa PPAT berhak membuat Akta Jual Beli berkenaan dengan tanah, maka ada suatu permasalahan yang timbul, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh Mahkamah Agung; hal ini dikarenakan cacat hukum didalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Oleh karena itu, dalam tesis ini penulis akan melakukan penelahaan lebih lanjut mengenai akta jual beli yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Tesis ini menganalisis tentang pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Kasus ini berawal pada tanggal 9 Pebruari 1990, Penggugat (WEN CHIE SIANG) membeli dari turut Tergugat I berupa 2 (dua) bidang tanah kosong terletak di Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan.

Sejak Penggugat membeli tanah-tanah tersebut di atas yaitu sejak tahun 1990 sampai sekarang tanah-tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak-pihak manapun juga. Pada akhir

bulan Agustus 2002 yang lalu pada saat Penggugat datang ke lokasi untuk melihat tanah Penggugat, ternyata dilokasi tanah milik Penggugat telah dipagari dengan tembok permanen oleh orang yang tidak dikenal oleh Penggugat dan setelah diselidiki, pemagaran tanpa hak dan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat I atas perbuatan sendiri ataupun sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

Melihat itu Pihak Penggugat tidak menerima tanah yang telah disepakati di jual kepadanya itu, dibatalkan secara sepihak oleh Pihak Pertama dan di jual kembali kepada Pihak Ketiga. Pihak Kedua berpendapat Pihak Pertama telah ingkar janji dan mengajukan gugatan perdata terhadap para tergugat yaitu Pihak Pertama, Pihak Ketiga dan PPAT.

Penggugat adalah pembeli sah yang beritikad baik dan sudah menguasai tanah-tanah tersebut di atas sejak tahun 1990 sampai sekarang (12 tahun), oleh karenanya maka hak-hak hukum Penggugat harus dilindungi oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Gugatan Perdata Penggugat tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri dan dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi, karena tidak puas dengan Keputusan Pengadilan Tinggi maka Penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Pada akhirnya Mahkamah Agung memenangkan Para Tergugat.

Tugas pokok dari hukum adalah untuk menciptakan ketertiban, oleh karena ketertiban merupakan syarat pokok dari adanya suatu masyarakat yang

teratur, hal mana berlaku bagi masyarakat manusia di dalam segala bentuknya.¹

Di masa pembangunan ini setiap orang selalu menginginkan memiliki lahan untuk tempat tinggal bagi kehidupannya disamping sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Tempat tinggal tidak dapat dipandang hanya sebagai benda atau sarana kehidupan semata tetapi lebih dari itu, karena tempat tinggal merupakan investasi jangka panjang sebagai jaminan kehidupan dimasa depan.

Kebutuhan akan tanah di Indonesia dirasakan sekali pentingnya karena adanya pertumbuhan penduduk yang diikuti pula dengan pertumbuhan kegiatan perekonomian dan kegiatan produksi. Untuk memenuhi kebutuhannya tersebut orangpun menempuh macam-macam cara seperti halnya mengadakan jual-beli, pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dan sebagainya. Jual-beli diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau tidak akan melakukan. sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.² Oleh karena alasan tersebut diatas, maka salah satu pilar pembangunan nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan di bidang hukum.³

Di Indonesia, banyak sekali masyarakat yang ingin memiliki tanah, karena tanah-tanah tersebut digunakan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan juga sebagai investasi untuk masa depan. Untuk memperoleh tanah yang diinginkan

¹ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, (Jakarta . Universitas Indonesia, 1976), hlm. 4.

² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuanpersetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hlm. 17.

³ Sekretariat Negara Republik Indonesia." *Prioritas Pembangunan Nasional 2005-2009.*" Naskah Kebijakan. Diambil dari situs internet dengan alamat \http.www.ri.go.id.

tersebut, adapun caranya adalah diantaranya dengan jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum. Istilah jual beli tersebut mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik; sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) dengan yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli hanya disebut "*sale*" saja yang berarti penjualan, begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang jugaberarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakai perkataan "*kauf*" yang berarti pembelian.⁴

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: "jual beli" adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/ berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵

Selanjutnya isi Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang benda tersebut dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjualbelikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan, baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status

⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cet. 10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.1-2

⁵ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 27, Edisi Revisi, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1457

kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di Indonesia, perangkat hukum yang mengatur tentang tanah ada beberapa peraturan, diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam Undang-Undang tersebut, Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan pasal diatas, Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961) yang dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Menurut Pasal 1 angka 1 PP 24/1997:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah di Indonesia pada era globalisasi sekarang sangat penting karena jaminan kepastian hukum bukan hanya dimaksudkan untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat itu, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang. Menurut Pasal 3 PP 24/1997, tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk tertib administrasi pertanahan.

Guna menciptakan ketertiban dibidang pertanahan khususnya menyangkut pejabat yang berwenang membuat akta jual-beli yang menyangkut tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kewenangannya diatur

dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan PP 10/1961 jo. PP 24/1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PP 37/1998). Sebagai pejabat pertanahan, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.⁶ Adapun mengenai institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan bukan merupakan tugas dan tanggung jawab dari PPAT.⁷

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu bentuk perjanjian peralihan hak atas tanah; akta perjanjian jual beli tersebut dibuat di hadapan PPAT. Jual beli hak atas tanah merupakan satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN. Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan. Selanjutnya, pembeli akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikannya itu.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kuat yang dapat dipakai oleh pemilik tanah untuk menunjukkan kepemilikannya secara hukum atas tanah tersebut. Sepanjang tidak ada yang menggugat atas kepemilikan hak atas tanah

⁶ J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69.

⁷ *ibid.*

tersebut maka secara mutatis-mutandis, pemilik hak atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Dengan demikian, maka pihak yang berwenang bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut secara hukum hanyalah pemilik hak atas tanah tersebut, kuasanya atau ahli warisnya. Pihak-pihak yang tidak tersebut di atas (pemilik, kuasa atau ahli waris) tidak berwenang bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut, dalam hal mengalihkan, memberikan suatu hak baru atas tanah tersebut atau menjaminkan tanah tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul : **“Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional ?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional;
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya;

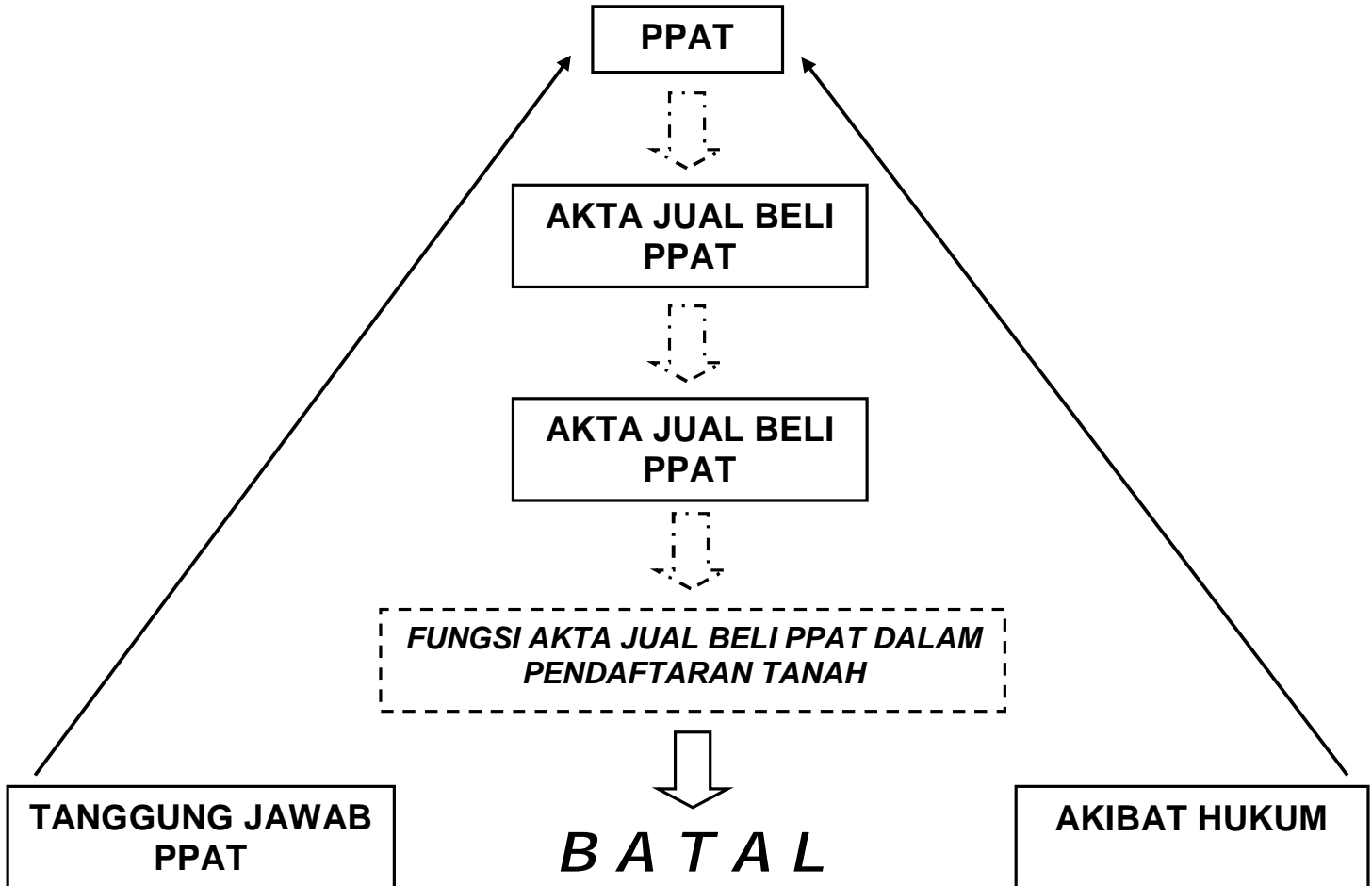
D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya Hukum Agraria, tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertipikat Hak atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konsep



2. Kerangka Teori

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁸

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :⁹

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian Hak Bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Kedudukan PPAT tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT (Pejabat Balik Nama) yang tercermin atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu di bidang Hukum Keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya, sedangkan di bidang Hukum

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan, 2003). hlm 476

⁹ *Ibid*, hlm. 477.

Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri, sebagaimana juga manusia mempunyai karakter sendiri-sendiri. Untuk menyelesaikan hal tersebut penulis memberikan penafsiran dari adanya karakter yuridis PPAT. Contoh perbedaan karakter yuridis tersebut didasarkan pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302

K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 62

K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis PPAT dan akta PPAT, yaitu :

- a. sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;
- b. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;
- d. Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Tugas-tugas pokok PPAT sebagaimana di jabarkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah 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.

Akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagaimana dirumuskan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata, yaitu:

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan

pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:¹⁰

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹¹

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan *yuridis normatif*, yaitu metode

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1980), hlm. 44.

¹¹ Soerjono Soekanto Sri Mamuji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007), hlm 6.

yang mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian yang bersangkutan.¹³

3. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah pembatalan akta PPAT dalam perkara perdata Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006.

b. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap objek tetapi dilaksanakan pada subjek.¹⁴ Adapun subjek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah satu orang PPAT yang akta Jual Belinya dibatalkan oleh pengadilan dan para pihak yang bersengketa, yaitu pihak Penggugat dan pihak Tergugat.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm 9

¹³ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009). hlm 6.

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), hlm 119

4. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Untuk penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu: data yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis Data sekunder terdiri dari:

a) Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat.
- 8) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 11) 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.
- 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- 13) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan.
- 14) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177K/Pdt/2006;

15)Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b) Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :

- 1) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
- 3) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁵

c) Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

5. Teknik Pengumpulan data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) hlm. 52

Adapun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari penelitian terdahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya. Data sekunder penelitian yang digunakan terdiri dari:¹⁶

a. Bahan hukum primer

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat.

¹⁶ Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia, 2006), hlm.192.

- 8) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 11) 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;
- 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- 13) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;
- 14) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177K/Pdt/2006.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku-buku dan artikel.¹⁷ Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai bahan hukum sekunder adalah buku-buku, artikel dari koran, majalah, dan internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis lainnya dari para pakar hukum di bidang Hukum Pertanahan.

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang melengkapi dalam hal data dan informasi yang di dapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.¹⁸

Untuk mendukung analisis Data Sekunder, meskipun penelitian ini menggunakan Data Sekunder sebagai sumber data utama, penulis juga melakukan wawancara dengan narasumber yang meliputi:

1. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
2. PPAT yang akta Jual Belinya dibatalkan oleh pengadilan Pihak Penggugat;
3. Para Tergugat.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian.¹⁹ Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 51.

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ *Ibid*, hlm. 10

secara jelas mengenai pembatalan akta Jual Beli PPAT, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya PP 10/1961 dengan sebutan pejabat yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA, sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 PP 10/1961 yang menyatakan bahwa:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka PPAT dikenal sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Atau dengan kata lain menurut Bactiar Effendie, tugas pokok pejabat pada saat itu adalah membantu Menteri Agraria membuat akta yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak bare atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁰

²⁰ Bactiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3 (Bandung: Alumni, 1993), hlm.78.

Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 16/1985), istilah PPAT ini mendapatkan pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU 16/1985:

(2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan di daftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pengertian PPAT sebagai pejabat umum ditegaskan pertama kali dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT), sebagaimana ternyata dalam Pasal I angka 4 UUHT yang menyebutkan bahwa:

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

Kemudian PP 24/1997 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai pejabat umum dimana dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 dinyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Kemudian PP 37/1998 menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum dimana dalam Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 menyatakan bahwa:

“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. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berlakunya UUPA, pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang “Bentuk Akta” pertama kali dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diuraikan diatas.

Dalam kaitan dengan melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan hal mana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) dari PP 24/1997. Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomer 3 tahun 1997, menetapkan bahwa sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertipikat asli.²¹

Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah. Akta-akta Peralihan/ Pemindahan hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam rangka Pendaftaran Tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam konteks tugas yang demikian itulah dapat di mengerti mengapa peraturan yang pertama kali mengatur ikhwal PPAT, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan

²¹ *Ibid*, hlm 86

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Khusus terhadap PPAT, Pasal 19 Peraturan Pemerintah itu mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 15 Tahun 1961. Peraturan yang pertama (Nomor 10 Tahun 1961) mengatur tentang PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, sedangkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Pembebanan *Hipotik* serta *Creditverband*. Melalui Pasal 12 ayat (1) sub b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kedudukan PPAT di tegaskan kembali, yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pembebanan Hak Jaminan berupa fidusia terhadap bagian rumah susun diatas tanah hak Pakai yang berasal dan tanah negara. Jaminan yang dibuat oleh PPAT itu wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

Bila memperhatikan lingkup masalah yang dijadikan sebagai objek yang memerlukan Akta PPAT, maka hampir seluruhnya merupakan masalah yang menjadi bidang kerja birokrasi dimasa lalu hingga kini. Disini dapat disebut lingkup masalah dimaksud dalam tiga kategori:

1. Dalam perundang-undangan di Indonesia pada zaman Hindia Belanda, seorang Notaris hanya berwenang membuat akta jual beli atas tanah, sedangkan pencatatan balik namanya dilakukan oleh *overschrijvings ambtenaar*. Sejak tahun 1947, kewenangan itu dipegang oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster),Kini tugas peralihan hak atas tanah

ditangani oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat aktanya, sedangkan pendaftaran atas tanahnya hanya bersifat penyelesaian administratif saja lewat Kantor Pertanahan setempat.

2. Sebelum berlakunya UUPA dalam Jual Beli tanah hak milik adat, sebagian menjadi tugas Kepala Desa. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kewenangan tersebut berada pada PPAT.
3. Sebagian tugas Pamong Praja khususnya menyangkut kewenangan membuat akta creditverband, sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, kewenangan itu berada ditangan PPAT.

Berdasarkan latar belakang yang demikian, maka dapat dimengerti bila hingga tahun 1996, yakni sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tugas-tugas PPAT masih mencirikan kedudukannya sebagai pejabat.²²

Di dalam semua peraturan yang telah disebut diatas, kita tidak menemukan penegasan tentang status akta PPAT, apakah sebagai akta biasa ataukah sebagai akta Otentik. Dengan tidak perlu mengutip kembali Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menurunkan peraturan-peraturan dibawahnya, dapat dikatakan bahwa rumusannya mirip dengan rumusan Pasal 1868 KUHperdata. Akan tetapi, dalam ketentuan KUHperdata tersebut ditegaskan bahwa akta yang dibuat pegawaipegowai umum adalah akta otentik. Secara lengkap bunyi Pasal 1868 adalah "Suatu

²² *Ibid*, hlm. 90

akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya". Ada dua hal yang membedakan kedua ketentuan tersebut:

1. Dalam Pasal 1868 KUHperdata ditegaskan pejabat pembuat akta adalah pegawai-pegawai (pejabat) umum, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut pejabat.
2. Pasal 1868 KUHperdata menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat umum itu adalah akta otentik, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebut akta saja.

Dalam konteks pengaturan seperti ini (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 dan Pasal 1868 KUHperdata), dapat diduga adanya perbedaan kedudukan antara seorang pejabat umum yang membuat akta otentik (Pasal 1868 KUHPperdata), dengan seorang pejabat yang hanya membuat akta bukti perjanjian (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).³¹ Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor I Tahun 1961 beserta semua peraturan yang diturunkan dannya, maka dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT disebut secara tegas sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pembebanan hak atas tanah
3. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut perundang-

perundangan yang berlaku Pasal 1 ayat (4).

Dengan demikian, dalam kedudukan seperti pejabat umum lingkup tugas seorang PPAT bertambah satu jenis lagi (Di luar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), yaitu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Untuk tugas yang terakhir ini, cakupan obyeknya pun cukup luas, yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) serta tanah-tanah yang belum terdaftar (tanah-tanah bekas milik adat).²³

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta yang otentik. Penegasan kedudukan sebagai pejabat umum dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu memperoleh penegasan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa 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 (Pasal 1 butir 1).

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu, ditetapkan cakupan tugas pokok PPAT, yaitu 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

²³ *Ibid*, hlm 92.

tersebut.

Pergeseran kedudukan PPAT dari seorang Pejabat menjadi Pejabat Umum, membawa posisinya sama dengan Notaris sebagai *openbaar ambtenaar*. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak lagi berkadar relaas akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan peristiwa yang disaksikannya untuk disampaikan kepada Instansi Pertanahan, tetapi sudah berbobot partij akta. Dalam hal ini, PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

Kalau sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai jabatan ikutan Notaris, maka dalam kedua ketentuan tersebut kedua jabatan itu sama posisinya. Dengan merujuk pada lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.19/DDA/1971, maka ketentuan yang menentukan bahwa pengangkatan seseorang menjadi PPAT harus ditunggu sampai yang bersangkutan diangkat menjadi Notaris, tidak bisa lain, memperkuat kesan bahwa jabatan PPAT adalah jabatan ikutan Notaris.

Namun baik dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kedua jabatan memiliki posisi yang sederajat. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 misalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT. Sementara itu dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dari sekian syarat umum bagi PPAT, maka terdapat syarat khusus yang ditentukan dalam huruf f, yang menetapkan seorang hares merupakan lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

Tidak dapat dipastikan apakah kedua aturan itu merupakan terobosan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.19/DDA/1971 yang memberi kesan PPAT sebagai jabatan ikutan Notaris. Kalaupun dianggap suatu terobosan, tidak dapat dipastikan pula, apakah langkah maju tersebut terkait dengan pergeseran kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum seperti halnya Notaris. Kepastian tentang itu memang tidak dapat dilacak lewat peraturan-peraturan tersebut karena memang tidak dijelaskan disana. Yang dapat dijadikan sebagai landasan dugaan terjadinya korelasi pergeseran kedudukan PPAT dengan kesederajatan Notaris dan adanya pembagian tugas yang tegas antara PPAT dan Notaris mengenai obyek perjanjian yang harus dibuatkan akta otentik bagi perjanjian-perjanjian yang menyangkut tanah, sedangkan Notaris membuat akta otentik lain yang tidak menyangkut tanah.

3. Tugas dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok PPAT diatur dalam PP 37/1998. Adapun tugasnya adalah 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 yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1) Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain diatur dalam:

a) Pasal 97 ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

(1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai

kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.

(2) Pemeriksaan Sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

b) Pasal 99 ayat (1) Permenag/ Kepala BPN 3/1997:

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

“bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee (guntae)* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertanggung jawab atas pernyataannya tersebut.”

c) Pasal 100 ayat (1) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya

diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

2) Kewajiban PPAT Pada Saat Pelaksanaan Pembuatan Akta

Kewajiban PPAT pada saat pelaksanaan pembuatan akta antara lain diatur dalam:

a) Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 jo Pasal 101 Permenag/Kepala BPN 3/1997 jo Pasal 22 PP 37/1998:

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundangperundangan yang berlaku.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak

atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

b) Pasal 102 Permenag/Kepala BPN 3/1997:

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

3) Kewajiban PPAT Sesudah Membuat Akta

Kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain diatur dalam:

a) Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 jo. Pasal 103 ayat (1) dan (5) Permenag/Kepala BPN 3/ 1997:

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

b) Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) PP 37/1998 dan Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan KBPN Nomor 1/2006:

Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) PP 37/1998:

(1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.

(2) Buku daftar PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan di tutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) peraturan KBPN Nomor 1/2006:

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

(2) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Pakai Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

4. Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa Jenis akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yaitu:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*Inbreng*);
- e. Akta Pembagian Hak bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

5. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Hukum

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan

kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta yaitu kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaan membuat akta dan sesudah membuat akta. Kewajiban PPAT ini diatur dalam PP 24/1997, Permenag/Kepala BPN 3/1997, PP 37 1998, Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

b. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Moral

Tanggung jawab profesi PPAT secara moral berkaitan dengan etika atau tingkah laku PPAT baik didalam maupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi PPAT itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT). IPPAT tersebut mengatur ketentuan mengenai Kode Etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuanketentuan hukum sebagaimana terdapat dalam PP 24/1997, Permenag/ Kepala BPN 3/1997, PP 37/1998 dan Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

Kongres pertama IPPAT yang diselenggarakan di Bandung pada tahun 1997 menghasilkan Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik Profesi PPAT) dimana dalam Pasal 1 Kode Etik tersebut dinyatakan bahwa Kode Etik Profesi adalah aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah maupun sikap batiniah, baik dalam rangka

menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari.²⁴

Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 7 ayat (1) Kode Etik tersebut disebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada seorang PPAT apabila kode etik yang telah ditetapkan dilanggar yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT dan pemecatan dari keanggotaan IPPAT. Kemudian di dalam Pasal 7 ayat (2) Kode Etik tersebut disebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

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

²⁴ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Kongres I IPPAT di Bandung, 1997.

dan Dewan Kehormatan Daerah.²⁵

Dewan kehormatan ini berfungsi untuk mengawasi PPAT dan berwenang untuk mengadili setiap anggota IPPAT yang terbukti nyata-nyata telah melakukan pelanggaran Kode Etik yang telah ditetapkan oleh IPPAT sebagai suatu organisasi profesi.

B. Tinjauan Umum Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: “jual beli” adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata tersebut diatas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan baik

²⁵ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kongres II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000.

yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut diatas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktik jual beli dalam keseharian yang pada umumnya berlaku singkat.

Di dalam KUHPerdara Pasal 1458 terdapat kata “perjanjian”, yang berarti bahwa di dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai sesuatu yang diperjual belikan tersebut.

2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Di Indonesia

Jual beli menurut hukum tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.

Jual beli menurut hukum tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu :

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau nil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.

3. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli

a) Kewajiban Penjual

Didalam KUHperdata diatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dan akibat jual beli pada Pasal-Pasal 1473 sampai dengan 1512. Ketentuan yang pertama dan kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUHperdata yang berbunyi:

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.

Penguasaan benda secara aman dan tenteram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan menikmati benda tersebut secara sebagaimana digambarkan oleh Pasal 570 KUHperdata sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak

mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan Pasal 570 KUHperdata dengan pengertian sebagai berikut:²⁶

- 1) Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebebas-bebasnya.
- 2) Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyakbanyaknya.
- 3) Dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.
- 4) Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat menurut undang-undang.
- 5) Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain.

Bagaimanapun juga menurut sistem hukum Indonesia semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Sedangkan menurut Yahya Harahap, dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebankan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cetakan kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 144.

umum (*openbare orde*).²⁷

Kewajiban utama bagi penjual, menurut Pasal 1474 KUHperdata adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
- 2) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur juga didalam Pasal 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

KUHperdata juga mengatur hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUHperdata).
- 2) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 KUHperdata).
- 3) Penjual dan pembeli boleh membuat persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan

²⁷ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni 1986), hlm. 190.

persetujuan bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung suatu apapun.(Pasal 1493 KUHperdata).

b) Penyerahan Benda yang Dijual.

Seperti yang telah dikemukakan diatas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dan penjual kepada pembeli. Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:²⁸

- 1) Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan dengan tangan pendek. Penyerahan dengan tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjual belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang disewa olehnya itu. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUHperdata tidak diperlukan lagi.
- 2) Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam hal penyerahan secara tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada ditangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut, pihak ketiga itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.
- 3) Penyerahan secara *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual.

Penyerahan barang dalam hal jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan perdata. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar

²⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Jual Beli*. (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 94-95.

pemilikan pembeli menjadi sempurna; penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut.

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual ke nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUHperdata) Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum possessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).²⁹

Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut; ketentuan Pasal 1471 KUHperdata menentukan bahwa: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Ketentuan Pasal 1471 KUHperdata

²⁹ *Ibid.* 190.

tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu

adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁰ Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah dengan pihak lain seperti jual beli, tukar menukar dan sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang di punyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa inenghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya. UUPA telah menentukan beberapa macam

³⁰ Effendi Perangin-angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, Cet. 3 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 40

hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak rmemungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-haknya atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.³¹ Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam tesis ini akan difokuskan pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus

³¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1977), hlm 15-18

dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Kepala BPN 3/1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).³²

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

a) Syarat materiil

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

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak

³² Saleh Adiwinata, *pengertian hukum adat menurut UUPA*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1980). hlm. 21-30.

semula hukum tidak pernah menganggap terjadi jual beli.

Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah, sedangkan hak atas tanahnya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah itu, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Bila hal ini dilanggar, maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Demikian pula setiap peralihannya Hak Milik, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.

b) Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Usaha dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Demikian juga setiap peralihan Hak Guna Bangunan dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan sebagai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

d) Hak pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dan tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Terhadap tanah yang langsung

dikuasai oleh Negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

Jika syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

b) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, PPAT akan membuat akta.

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

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

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

1. Latar Belakang Kasus

Pada tanggal 9 Pebruari 1990, Penggugat membeli dari turut Tergugat I berupa 2 (dua) bidang tanah kosong terletak di Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan masing-masing sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat/ buku Tanah sebagai berikut :

- a. Hak Milik No.3429 yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarangKelurahan Kembangan Selatan), Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat,atas nama Wen Chie Siang seluas 1.155 M2 (seribu seratus lima puluh limameter persegi), gambar situasi No.2762/1990, tanggal 24 Juli 1990, dan tanah ini adalah tanah bekas milik adat C No.3029 Persil 118.D.I, tertulis atas nama H. Burhan bin Sainin, asalnya dari C.1699 Persil No.118.D.I tertulis atas nama Salamah bin Kecil, tanah tersebut berdiri di atas bekas EIG, No.5651, yang dibeli Penggugat berdasarkan akta pengikatan jual beli No.37, surat kuasa No.38 dan akta jual beli No.024/Kembangan/1994 yang masing-masing akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. (in casu turut Tergugat IV) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah H. Mε 62

Timur : Tanah Sahid Idris, Sahad

Selatan : Tanah H. Burhan

Barat : Tanah Ibu Sani

- b. Hak Milik No.3428 yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Selatan), Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, seluas 1.032 M2 (seribu tiga puluh dua meter persegi) atas nama Wen Chie Siang, Gambar situasi No.2763/1990 tanggal 24 Juli 1990 dan tanah ini adalah tanah bekas milik adat C. No.3029 Persil 118 D.I, tertulis atas nama H. Burhan bin Saimin, asalnya dari C.1699 Persil No.118.D.I tertulis atas nama Salamah bin Kecil Tanah tersebut berdiri di atas bekas EIG, No.5651, yang dibeli Penggugat berdasarkan akta pengikatan jual beli No.37, surat kuasa No.38 dan akta jual beli No.025/Kembangan/1994 yang masing- masing akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. (in casu turut Tergugat IV) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah H. Burhan

Timur : Tanah Suaeb, Hanafi, Saali

Selatan : Tanah Rizal

Barat : Tanah Ibu Sani

- c. Kemudian pada tanggal 25 Oktober 1991 Penggugat membeli lagi dari turut Tergugat II sebidang tanah Hak Milik No.6 yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Selatan, Kec.

Kembangan) Jakarta Barat seluas 526 M2 (lima ratus dua puluh enam meter persegi) gambar situasi No. 6051/1992, tanggal 24 September 1992, dan tanah hak milik No.6/Kembangan yang dibeli Penggugat berdasarkan akta jual beli No.661/HM/KMB/JP/1991 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Kembangan (turut Tergugat VI) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah H. Burhan

Timur : Tanah Welda

Selatan : Tanah Mariza

Barat : Tanah Rizal

Sejak Penggugat membeli tanah-tanah tersebut di atas yaitu sejak tahun 1990 sampai sekarang tanah-tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak-pihak manapun juga.

Pada akhir bulan Agustus 2002 saat Penggugat datang ke lokasi untuk melihat tanah Penggugat, ternyata dilokasi tanah milik Penggugat telah dipagari dengan tembok permanen oleh orang yang tidak dikenal oleh Penggugat dan setelah diselidiki, pemagaran tanpa hak dan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat I atas perbuatan sendiri ataupun sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

Penggugat adalah pembeli sah yang beritikad baik dan sudah menguasai tanah-tanah tersebut di atas sejak tahun 1990 sampai sekarang

(12 tahun), oleh karenanya maka hak-hak hukum Penggugat harus dilindungi oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) sebagai berikut : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Alasan-alasan yang dijadikan dasar pengajuan Kasasi oleh Pemohon (Wen Chie Siang) tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidakwenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang

diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung No.14 tahun 1985 jo Undang-undang No.5 tahun 2004.

Berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Wen Chie Siang tersebut harus ditolak dan oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi.

3. Amar Putusan

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, majelis Hakim Kasasi Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : WEN CHIE SIANG tersebut dan menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Penolakan tersebut tentunya menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutus perkara *a quo* yang dalam putusannya antara lain :

1.

2. Menyatakan akta jual beli No.024/Kembangan/1994 dan akta jual beli No. 025/Kembangan/1994 masing-masing tanggal 16 Pebruari 1994 batal demi hukum;
3. Menyatakan akta jual beli No.661/HM/KMB/KB/1991 tanggal 25 Oktober 1991, batal demi hukum;
4.

Majelis Hakim Kasasi berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dalam amar putusanya yang membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Dari Aspek Hukum Perjanjian Dan Hukum Tanah Nasional

Hukum tanah nasional yang ada sekarang ini bersumber dari hukum adat, hal ini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Artinya, dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan, sedangkan dalam hubungannya dengan hukum tanah nasional positif, norma-norma hukum adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapi bahwa pembangunan hukum tanah nasional dilandasi konsepsinya hukum adat. Hal ini dapat dilihat dalam konsideran/berpendapat UUPA, yang berbunyi .³³

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Cet. 15, Edisi Revisi* (Jakarta : Djambatan, 2002), hlm. 3.

“Bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah,.....”.

Selain dari konsideran/berpendapat UUPA, hukum adat yang menjadi sumber dari hukum tanah nasional dapat juga kita lihat dalam Pasal 5 UUPA, yang berbunyi :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat

Seperti yang sudah dikemukakan di atas, bahwa dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat.

Konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsinya hukum adat yang dirumuskan dengan kata-kata *komunalistik religious* yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan. Sifat *komunalistik religious* konsepsi hukum tanah nasional dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (2)

UUPA yang berbunyi :

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

Asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional antara lain, adalah asas religiusitas (dapat dilihat dalam Pasal 1 UUPA), asas

kebangsaan (dapat dilihat dalam Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 9 UUPA), asas demokrasi (dapat dilihat dalam Pasal 9 UUPA), asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (dapat dilihat dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 11 dari Pasal 13 UUPA), asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (dapat dilihat dalam Pasal 14 dan Pasal 15 UUPA.), serta asas pemisahan horizontal tanah.

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, sehingga lembaga-lembaga hukum adat yang diambil dalam membangun hukum tanah nasional akan disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perkembangan serta perubahan yang ada dalam masyarakat. Penyempurnaan dan penyesuaian lembaga-lembaga hukum adat tersebut dimungkinkan, karena telah diatur dalam konsideran/berpendapat dan Penjelasan Umum angka III (1) yang berbunyi:

“..... yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional,.....”³⁴

Walaupun hukum adat merupakan sumber utama dari pembentukan hukum tanah nasional, tetapi hukum-hukum tanah, positif yang sudah ada pada jaman kolonial, baik itu hukum barat maupun hukum-hukum lainnya juga

³⁴ Ibid., hlm. 37

dijadikan sumber dalam pembentukan hukum tanah nasional. Sehingga, dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional terdiri atas :³⁵

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

Adapun syarat-syarat jual beli menurut hukum tanah nasional adalah :³⁶

1. Penjual berhak menjual tanah yang diperjualbelikan;
2. Pembeli berhak membeli tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak tanah tersebut;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
4. Tanah tidak dalam sengketa.

Selain memenuhi syarat-syarat tersebut, jual beli juga harus menganut asas terang, tunai dan nyata.

1. Analisis Dari Aspek Hukum Perjanjian.

Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

a. Sepakat

Dimana telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan beli atas objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dengan telah dibuatnya perjanjian jual beli. Kesepakatan yang diatur di

³⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 268

³⁶ Arie S. Hutagalung, *Bahan Bacaan Asas-Asas Hukum Agraria*, (Jakarta, 1994), hlm. 73.

dalam syarat sahnya perjanjian ini bisa berupa kesepakatan secara lisan maupun secara tertulis.

b. Kecakapan

Kedua belah pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat I telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli, karena keduanya tidak berada di bawah pengampuan, berakal sehat dan telah dewasa (telah memenuhi syarat sebagai subyek hukum).

c. Hal tertentu

Hal tertentu di sini adalah prestasi yang merupakan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I jelas ada dan telah diketahui oleh kedua belah pihak, sehingga syarat bahwa prestasi itu harus tertentu dapat ditentukan guna untuk menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, yaitu kewajiban dari penjual untuk menyerahkan objek yang dijualnya serta mempunyai hak untuk menerima pembayaran atas objek jual beli dan kewajiban dari pembeli adalah membayar harga objek jual beli yang telah disepakati serta mempunyai hak untuk menerima/menempati objek jual beli.

d. Sebab yang halal

Sebab di sini adalah sebab dalam anti isi perjanjian, dimana perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Terpenuhinya syarat sah perjanjian, berakibat perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I telah mengikat keduanya karena perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak merupakan undang-undang bagi keduanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, karena sebagai undang-undang maka mengikat kedua belah pihak dan kedua belah pihak tersebut harus melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Serta perjanjian yang dibuat oleh keduanya tidak dapat dicabut atau dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak.

Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dapat hapus karena berakhirnya waktu perjanjian, telah terpenuhinya apa yang diperjanjikan, karena kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhirinya, ataupun ada putusan dari pengadilan. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang mengatur bahwa :

“Perikatan-perikatan hapus : karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaharuan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena percampuran utang; karena pembebasan utangnya; karena musnahnya barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini; karena liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Dari kasus yang ada antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada alasan dari pihak Tergugat I untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat karena di sini Tergugat I telah membatalkan

perjanjian jual beli tersebut secara sepihak tanpa diketahui oleh Penggugat (tidak ada persetujuan dari pihak Penggugat).

Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tetap sah dan mengikat keduanya, karena pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap perjanjian jual beli dengan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPerdara dan pembatalan tersebut harus ada persetujuan dari kedua belah pihak.

Jika Tergugat I ingin membatalkan perjanjian jual beli dengan Penggugat, maka Tergugat I harus memberitahukan kepada Penggugat dengan itikad baik dan alasan yang melatarbelakangi dibatalkannya perjanjian jual beli, karena Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengandung asas konsensualisme, maka Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi antara kedua belah pihak, karena telah terjadi kesepakatan tentang objek jual beli, telah sepakat mengenai harga walaupun objek jual beli belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, maupun harganya belum dibayar karena unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah harga dan barang, artinya perjanjian jual beli itu terjadi pada saat telah dicapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 145 KUHPerdara.

Di dalam hukum perdata, objek jual beli baru beralih kepemilikannya apabila telah dilakukan penyerahan barang dari penjual kepada pembeli. Dalam kasus ini, hanya tinggal penyerahan objek jual beli dari Tergugat kepada Penggugat yang belum dilakukan, tetapi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah sah terjadi dan mengikat keduanya secara hukum. Jadi perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa jual beli yang diatur dalam buku ketiga KUHPerdata itu belum memindahkan hak milik, melainkan hanya menimbulkan hak dan kewajiban pada Penggugat dan Tergugat I.

Bagi pihak penjual (Tergugat I) ada dua kewajiban utama yaitu :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan;
2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Perihal kewajiban yang utama terdapat pada Pasal 1474 KUHPerdata, yaitu ia mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung. Sedangkan bagi pihak pembeli (Penggugat) mempunyai hak untuk menagguhkan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1516 KUHPerdata. Hak menunda pembayaran itu diberikan kepada pembeli demi untuk melindungi

kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan yang jualnya.³⁷

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukura diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Kewajiban utama si-pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian “jual-beli” sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dipihak lain ada uang.

Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual-beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, dalam kasus ini telah ditetapkan oleh Penggugat dengan Tergugat I. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu

³⁷ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alurni, 1998), hlm. 201.

perbayaran, maka sipembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya dilakukan (Pasal 1514 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Berdasarkan uraian di atas menurut pendapat penulis bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan tidak terdapat alasan adanya *dwang*, *dwaling* atau *bedrog* (paksaan, kekeliruan atau penipuan) sehingga sebagai sebuah perjanjian jual beli adalah sah dan dengan segala akibat hukumnya. Perjanjian jual beli tetap berlaku dan be um batal, karena tidak ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya ataupun keputusan pengadilan mengenai hal itu, sehingga adanya ingkar janji atas perjanjian jual beli tersebut, memberikan dasar hukum untuk menuntutnya.

2. Analisis Dari Aspek Hukum Tanah Nasional

Dari segi hukum tanah nasional, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi asas serta sifat dan ciri dan syarat-syarat jual beli. Asas serta sifat dan ciri jual beli menurut hukum tanah nasional sama dengan asas serta sifat dan ciri jual beli dalam hukum adat, yaitu menganut asas tunai, serta mempunyai sifat dan ciri riil dan terang.³⁸

³⁸ Tjahyo Widiyanto, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, tanggal 15 Nopember 2010

Tunai artinya, pembayaran harga jual beli tersebut walaupun harus dibayar sebagian dari harga keseluruhan telah terjadi jual beli. Riil artinya, objek jual beli tersebut jelas adanya dan tidak dalam persengketaan serta jual beli tersebut memenuhi syarat, yaitu ada penjual dan pembeli yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukuk jual beli. Terang, artinya jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT dengan dibuatnya Akta Jual Beli maka dengan seketika hak dan kepemilikannya telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Hal ini dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 03 Juni 1970 nomor 475 K/SIP/1967 yang intinya berisi bahwa jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencicilannya. Berdasarkan pada yurisprudensi tersebut maka pada kasus antara Penggugat dengan Tergugat I sudah terjadi jual beli, karena telah dibayar oleh Penggugat, sehingga asas tunai, sifat dan ciri riil dan terang sudah dipenuhi.

Tunai, di sini artinya bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi walaupun harga jual beli tersebut baru dibayar sebagian. Riil, di sini artinya bahwa objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ada dan nyata serta telah diketahui oleh kedua belah pihak. Terang, di sini artinya jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mempunyai paling sedikit dua orang saksi.

Selain menganut asas tunai, serta mempunyai sifat dan ciri riil dan terang, unsur-unsur jual beli dalam hukum tanah nasional telah dipenuhi sebagian oleh Penggugat dengan Tergugat I, yaitu : adanya penjual (dalam hal ini adalah Tergugat I), adanya pembeli (dalam hal ini adalah Penggugat), adanya objek yang diperjualbelikan (objek jual beli adalah benar sah kepemilikannya Tergugat I), adanya harga (bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati harganya dan telah dibayar sebagai tanda jadi oleh Penggugat kepada Tergugat I), adanya kesepakatan (bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli, yaitu kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli), adanya saksi (bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah diketahui dan disaksikan oleh Tergugat IV.

Dari unsur-unsur tersebut, semua unsur telah terpenuhi yaitu termasuk jula beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam akta jual beli, sehingga jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I tetap sah dan telah terjadi jual beli serta mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum kepada Penggugat dengan Tergugat I. Perjanjian jual beli di antara Pennggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Hal ini dapat dilihat pada yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974 yang berbunyi :

- a. Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata atau hukum, adat.
- b. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh kedua kampung.
- c. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP nomor 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata/hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

Dalam kasus ini, jelas terlihat bahwa Tergugat (AA), telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atas perjanjian jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Penggugat dapat melakukan penuntutan kepada Tergugat I untuk memenuhi perjanjian jual beli tersebut.

Terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan II dengan objek yang sama, tidak dapat dilakukan, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan III adalah tidak sah dan tidak mengikat sehingga harus dibatalkan dan/atau minta dibatalkan dengan putusan pengadilan karena adanya itikad yang tidak baik dari Tergugat I dan objek jual beli yang diperjualbelikan telah dilakukan jual beli sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I. Apalagi jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan telah dibuatkan akta jual beli.

Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dan III harus memenuhi syarat materi yaitu :

1. Penjual berhak menjual tanah yang diperjualbelikan; (dalam hal ini Tergugat I tidak berhak menjual tanah yang diperjualbelikan karena tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya kepada Penggugat).
2. Pembeli berhak membeli tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak tanah tersebut; (dalam hal ini pembeli, yaitu Tergugat II dan III telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak).
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum; (dalam hal ini tanah tersebut tidak boleh diperjualbelikan karena tanah tersebut merupakan tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Tanah tidak dalam sengketa, (dalam hal ini tanah tersebut merupakan tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dua syarat pertama adalah menyangkut mengenai syarat materil yang subjektif dari pelaku jual beli itu sendiri, dan dua syarat yang terakhir dapat disebut sebagai syarat materil yang objektif.

Melihat dari uraian asas-asas dan syarat-syarat jual beli di atas, maka menurut pendapat penulis jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan III tersebut harus dibatalkan dan/atau dimintakan pembatalan di pengadilan, karena objek tanah tersebut sudah bukan milik si Tergugat I melainkan sudah menjadi milik si Penggugat dan si Tergugat I sudah beritikad tidak baik dengan memberikan keterangan palsu kepada Tergugat II dan Tergugat II serta kepada notaris/PPAT yang membuatkan akta jual beli. Hal ini sesuai dengan

yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 663 K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1973, yang intinya berisikan : jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar.

C. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuatnya

1. Dasar Hukum Pembatalan Akta Otentik

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum. Di Indonesia, hukum yang dipakai dalam melakukan jual beli tanah bersifat tunai dan terang dan juga harus ditulis pada sebuah akta otentik. Akta otentik berupa akta jual beli No.024/Kembangan/1994 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. (*in casu* turut Tergugat IV) pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 177 K/Pdt/2006 sebenarnya adalah sah, tetapi karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar dalam akta tersebut, maka akta tersebut batal demi hukum.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, yang mana isi dari pada Pasal tersebut adalah merupakan syarat-syarat sah perjanjian; yang isinya sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya

adalah bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Yang mana kesepakatan itu terjadi dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Yang berarti bahwa kesepakatan itu terjadinya benar-benar dari keinginan para pihak yang mengikatkan dirinya di dalam suatu perjanjian. *Consensus* atau kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah orang-orang yang cakap membuat suatu perjanjian menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap h untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Ada beberapa orang yang dipandang tidak cakap hukum didalam mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHperdata yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

- c. Suatu hal tertentu yang dapat diperjanjikan, maksudnya adalah bahwa dalam perjanjian itu harus ada obyek yang diperjanjikan. Yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam syarat ini, undang-undang menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu, maka perjanjian itu tidak sah.
- d. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang, maksudnya adalah isi dan tujuan dari pada yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang atau dengan kesusilaan dan atau dengan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian diatas, yang menyebabkan akta otentik dibatalkan adalah karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar dalam akta tersebut. Oleh karena Tergugat I melanggar Pasal 1320 KUHperdata, maka atas dasar itulah Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT (dalam hal ini dilakukan oleh Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. *in casu* turut Tergugat IV) batal demi hukum.

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu bentuk perjanjian peralihan hak

atas tanah; akta jual beli tersebut dibuat dihadapan PPAT. Jual beli hak atas tanah merupakan satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN.³⁹

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor BPN. Selanjutnya, pembeli akan mendapatkan sertipikat hak atas tanah, sebagai bukti atas kepemilikannya itu.⁴⁰

Telah kita ketahui bersama bahwa hukum tanah di Indonesia memakai Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional karena hal tersebut sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.⁴¹ Dalam hukum adat sendiri untuk pemindahan hak atas tanah menganut asas terang dan tunai.

Lazimnya suatu perjanjian, maka segala ketentuan yang berkenaan dengan perjanjian peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUH-Perdata. Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;

³⁹ Tjahyo Widiyanto, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, (Jakarta Timur, 15 Nopember 2010)

⁴⁰ Tjahyo Widiyanto, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, (Jakarta Timur, 15 Nopember 2010)

⁴¹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.163.

d) suatu sebab yang halal.”

Persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata itu masih perlu ditambahkan 2 (dua) persyaratan lagi yaitu (a) Tunai dan (b) Terang.

Pengertian "tunai" secara sederhana diartikan bahwa "pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dianggap telah terjadi pada saat para pihak menyatakan "kesepakatan". Adapun mengenai pelunasan uang atas pembayaran jual beli hak atas tanah itu, bukan merupakan suatu hal yang pokok. Artinya, meskipun pembeli belum melunasi pembayaran harga jual beli hak atas tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah itu tetap dianggap telah beralih kepada pembeli pada saat terjadinya kesepakatan itu. Mengenai sisa kekurangan uang atas harga jual beli itu dianggap sebagai suatu utang-piutang.

Pengertian "terang" secara sederhana diartikan bahwa "pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dihadiri oleh para saksi." Tambahan 2 (dua) persyaratan itu merupakan unsur-unsur yang diambil dari unsur-unsur sistem hukum tanah adat yang telah diadopsi menjadi unsur-unsur dalam sistem hukum tanah nasional.⁴²

Adanya penambahan 2 (dua) persyaratan dalam perjanjian peralihan hak atas tanah yaitu "tunai" dan "terang", sekaligus menegaskan adanya keragu-raguan akan hakikat penggunaan syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH-Perdata.⁴³ Sebab, dalam

⁴² H.M. Ridwan Indra R.A. *Ragam Perjanjian di Indonesia*. (Jakarta: CV. Trisula, 1996), hlm. 4

⁴³ S.A. Hakim. *Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan* (Jakarta: Bulan Bintang, 1965), hlm. 5.

KUHPerdata, pengertian perjanjian peralihan hak hanya bersifat mengikat dan tidak mempunyai kekuatan untuk mengalihkan barangnya. Dengan demikian, dalam perjanjian peralihan hak menurut KUH-Perdata harus diikuti dengan penyerahan barangnya yang disebut penyerahan yuridis atau penyerahan nyata. Hal itu berbeda dengan pengertian peralihan hak menurut Hukum Adat Indonesia yang menjadi sumber hukum Agraria Indonesia.

Menurut Hukum Adat Indonesia pengertian peralihan hak khususnya hak atas tanah bukan saja bersifat mengikat tetapi juga merupakan suatu penyerahan hak nyata dari objek yang dialihkan pemilik semula kepada pemilik berikutnya diikuti dengan penyerahan uang sebagai harga atas pembayaran objek yang diperjanjikan.⁴⁴ Jadi meskipun perjanjian peralihan hak atas tanah menggunakan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan ditambahkan syarat tunai dan terang, maka pengertian peralihan hak atas tanah tidak lagi sebatas mengikat saja melainkan sudah mencakup suatu penyerahan hak nyata atas objek yang diperjanjikan.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.⁴⁵ Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.

⁴⁴ H.M. Ridwan Indra R.A. Op.Cit., hlm. 2-3

⁴⁵ R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2004), hlm. 20

Adapun mengenai akta peralihan hak yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi.

Dalam hal perjanjian peralihan hak atas tanah, yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif, baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian:

- a. pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan;
- b. menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

2. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual-Beli

PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kewenangannya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24/1997 juncto Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998).

Sebagai pejabat pembuat akta tanah, maka segala hal yang berkenaan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.⁴⁶

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akta peralihan hak yang diatur berdasarkan peraturan perundang undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi.

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah mempergunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KBPN No.3 tahun 1997). Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KBPN No.3 tahun 1997).

Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997); meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan

⁴⁶ J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001) hlm. 69.

termasuk PBB serta kelengkapan lain yang berkaitan yang diperlukan dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus 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 (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan dimuka, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan-ketentuan diatas, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan;

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

Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa, secara formal surat perjanjian jual-beli yang berisi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah benar dan sah dan juga telah memenuhi syarat perjanjian yang disebutkan di dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga diakui oleh hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah dari perjanjian adalah:⁴⁷

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, berarti diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terdapat kesesuaian kehendak.
- b. Kecakapan untuk berbuat sesuatu, berarti pihak-pihak yang membuat perjanjian itu telah cakap dan berwenang.
- c. Sesuatu hal tertentu, berarti obyek perjanjian harus dapat ditentukan.
- d. Sesuatu sebab yang halal, berarti obyek perjanjian harus tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Keempat syarat tersebut diatas dapat dibedakan. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena mengenai orang yang mengadakan perjanjian. Apabila tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat sepanjang tidak dibatalkan oleh hakim atau pengadilan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena berhubungan dengan perjanjiannya. Dalam hal tidak dipenuhi syarat ini, maka perjanjian batal demi hukum dan berarti dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian.

Jual-Beli menurut hukum adat adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran, dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang

⁴⁷ Ridwan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni : Bandung, 1985), hlm. 214.

yang akan dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran dan berhak menerima barangnya.⁴⁸

Jual-beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut juga jual lepas. Jual lepas adalah perbuatan “penyerahan”, dengan demikian tidak sama maksudnya dengan “*levering*” menurut KUH-Perdata, oleh karena hukum adat tidak memisahkan pengertian “jual” dengan “penyerahan” sebagaimana KUH-Perdata.

Hukum adat tidak mengenal ketentuan syarat sah suatu perjanjian sebagaimana dalam KUH-Perdata. Namun dalam hukum adat pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan posisi hukum dari suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum, jika perbuatan hukum, itu dilakukan secara sah. Untuk menjamin bahwa suatu perbuatan hukum itu sah maka perbuatan itu harus dilakukan secara terang; suatu perbuatan hukum itu dilakukan secara terang jika perbuatan hukum itu dilakukan sepengetahuan pimpinan persekutuan.⁴⁹

Dalam kasus jual-beli ini terjadi kesepakatan kedua belah pihak tersebut pada tanggal 9 Pebruari 1990, Penggugat membeli dari Tergugat I berupa 2 (dua) bidang tanah kosong terletak di Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan masing-masing Hak

⁴⁸ Hilman Hadi kusumah, *Hukum Perjanjian Adat*, (Tarsito Bandung, 1982), hlm.88.

⁴⁹ Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Tarsito : Bandung, 1982), hlm. 97

Milik No.3429 dan Hak Milik No.3428 semuanya terletak di Kelurahan Kembangan yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Selatan). Sepakat mereka yang mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat atau ada penyesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan, dan penipuan, baik dinyatakan lisan maupun tulisan.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPerdara menganut asas Konsensualisme yaitu bahwa suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja, artinya pada saat detik terjadinya kata sepakat, pada saat yang bersamaan pula perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak baik itu penjual maupun pembeli.

Sesuai dengan asas konsensualisme pada hukum perjanjian yang terdapat dalam KUH-Perdata, perjanjian jual-beli sudah ada pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jualbeli yang sah. Maka jual-beli adalah suatu perjanjian konsensual, sifat konsensual ini dapat kita lihat dalam Pasal 1458 KUH-Perdata:

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

Dari uraian di atas dapat dibuktikan bahwa perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah, apabila ditinjau dengan

ketentuan dalam KUH-Perdata, karena syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUH-Perdata yaitu Pasal 1320 telah terpenuhi dan membawa akibat yang mana kedua belah pihak terkait wajib untuk memenuhi isi perjanjian. Keterikatan pihak-pihak tersebut dalam Pasal 1338 KUH-Perdata dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;
- b. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kata sepakat oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup itu;
- c. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1338 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya; berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu mengikat kedua belah pihak terutama pihak yang membuatnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa setiap orang dapat dengan leluasa untuk membuat perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum dan kesusilaan.

Perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan masih berlaku. Hal ini dikarenakan pembatalan perjanjian yang dilakukan Tergugat I tidak sah menurut hukum, karena tidak ada kata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual-beli tersebut dari Penggugat sebagai pihak pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH-Perdata

yang berbunyi:

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Dari apa yang telah diuraikan dalam kasus yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt/2006 di atas, menurut penulis duduk perkara tersebut adalah gugatan yang diajukan oleh pihak yang perjanjian jual belinya dibatalkan sepihak oleh pemilik tanah, terhadap para Tergugat yang merupakan pemilik tanah dan pembeli tanah baru yang telah melakukan jual beli secara sah dihadapan PPAT, untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT tersebut. Pada akhirnya Majelis Hakim Mahkamah Agung menolak gugatan Penggugat dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 177 K/Pdt/2006, tanggal 10Oktober 2006.

Menurut penulis perjanjian jual-beli tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata dimana para pihak yang membuat perjanjian tersebut cakap untuk melakukan perikatan yaitu telah dewasa dan sehat jasmani dan rohani, disebabkan oleh suatu sebab yang halal yaitu jual-beli sebidang tanah yang tidak dilarang oleh undang-undang dengan didasari dengan itikad baik untuk melakukan transaksi tersebut.

Menurut penulis dalam kasus ini Tergugat I telah melanggar ketentuan untuk membatalkan suatu perjanjian atau perikatan sebagaimana digariskan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH-Perdata, hal tersebut tercermin dari tindakan Terguat I yang telah membatalkan perjanjian perikatan jual-beli tersebut secara

sepihak yaitu dengan menjual lagi tanah obyek Jual Beli kepada pihak ketiga dan menyatakan perjanjian batal kepada Penggugat sebagai pihak yang mengadakan perikatan tersebut. Dalam proses peradilan hal ini juga dikuatkan dengan adanya keterangan-keterangan para saksi yang merupakan pembuktian yang cukup kuat bahwa telah terjadi peristiwa hukum perikatan jual-beli dan telah terjadinya pembatalan perjanjian secara sepihak.

Penulis menyimpulkan bahwa putusan tersebut tidak sepenuhnya benar dikarenakan oleh adanya penggunaan bahan acuan di dalam mengadili para Tergugat hanya melihat dari sudut pandang KUH-Perdata saja. Sedangkan seperti kita ketahui bahwa di dalam hukum pertanahan kita dikenal adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga sudah seharusnya hakim dalam hal ini mengacu juga pada Undang-Undang Pokok Agraria dan tidak hanya pada KUH-Perdata saja karena obyek dalam perjanjian jual beli tersebut menyangkut mengenai pertanahan.

Menurut penulis hal tersebut tidak seharusnya dimasukkan dalam pertimbangan dalam memutus perkara ini karena telah ada kata sepakat dan saksi-saksi yang menurut KUH-Perdata telah terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian yaitu adanya kata sepakat ditambah dengan telah diserahkannya cek kepada Tergugat oleh Penggugat.

Pada putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung Republik Indonesia ada kekurangan di dalam menerapkan hukum yaitu pada pertimbangan hukum bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia keturunan Cina, maka

dipergunakan KUH-Perdata sebagai dasar hukumnya. Menurut penulis selain mempergunakan KUHPerdata sebagai dasar hukum Majelis Hakim seharusnya memakai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mengatur secara khusus mengenai hukum pertanahan.

Di dalam hukum pertanahan kita menganut asas terang, tunai dan riil. Terang adalah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, tunai adalah tunai yang sebenar-benarnya dan riil adalah dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang dapat dipercaya berkaitan dengan para pihak dan obyek tanah. Jika ketiga unsur tersebut dipenuhi, maka para hakim harus mengacu pada ketentuan yang ada di dalam hukum tanah nasional kita. Akan tetapi jika ketiga unsur tersebut tidak dipenuhi, maka dalam kasus ini sudah benar apabila diterapkan KUHPerdata, mengingat konsep akta pengikatan jual beli Nomor 37 dan Surat Kuasa Nomor 38 serta akta jual beli No.024/Kembangan/1994 yang masing-masing akta tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. (*in casu* turut Tergugat IV) sudah di tandatangani oleh para pihak (telah dipenuhinya unsur terang), harga yang dibayar sepenuhnya, jadi sudah ada penyerahan secara nyata dan disaksikan oleh para pihak.

Menurut penulis dalam hal Akta Jual-Beli yang dibuat oleh PPAT dibatalkan bukanlah sepenuhnya kesalahan dari PPAT sendiri, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak. Dalam kasus ini buktibukti yang ada untuk membuat suatu akta Jual-Beli sudah lengkap dengan adanya sertipikat

tanah asli.

Perjanjian jual-beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT untuk menghindari terjadi perselisihan dikemudian hari Karena akta itu dibuat sebagai tanda bukti dan fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan menghindarkan sengketa, maka dari itu pembuat akta tanah harus bekerja sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Dalam perjanjian jual-beli tanah ditetapkan suatu format isian atau bentuk/cara tertentu yang dinamakan perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian itu tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undangundang, maka akibatnya adalah batal demi hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka perjanjian jual-beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dan III menurut hukum tidak sah walaupun telah dibuat Akta Jual-Beli dihadapan PPAT, karena sebelum dilakukannya perjanjian tersebut telah didahului dengan adanya kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat sebagai pihak yang telah membeli tanah tersebut untuk pertama kalinya. Pembuatan Akta Jual-Beli yang dilakukan dihadapan PPAT adalah persyaratan administrasi sebagai dasar pendaftaran perubahan data kepemilikan hak atas tanah pada pendaftaran tanah, akta jual beli tersebut dibuat sebagai pembuktian bahwa telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Bab-Bab yang telah dibahas sebelumnya, dan dari analisa hukum maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah dalam hukum tanah nasional dalam kasus antara Tergugat I dengan Tergugat II dan III hanya memenuhi syarat formil saja, namun syarat materai dalam jual beli tidak terpenuhi, khususnya : penjual (Tergugat I) tidak berhak menjual tanah tanah tersebut, karena sudah ada perjanjian perikatan yang timbul dari perjanjian jual beli yang oleh hakim dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dan dalam hal ini Tergugat I sudah beritikad tidak baik dengan memberikan keterangan palsu kepada tergugat II dan III serta kepada notaris/PPAT, karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan III tidak memenuhi syarat materil maka jual beli yang terjadi sudah seharusnya dibatalkan oleh hakim dan benar menurut hukum.
2. Tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya apabila ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan, sehingga akta tersebut dibatalkan bukanlah akibat dari kesalahan dari PPAT sepenuhnya, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak. Dalam kasus ini bukti-bukti

yang ada untuk membuat suatu akta Jual-Beli sudah lengkap dengan adanya sertipikat tanah asli. Pembuatan Akta Jual-Beli yang dilakukan dihadapan PPAT adalah persyaratan administrasi sebagai dasar pendaftaran perubahan data kepemilikan hak atas tanah pada pendaftaran tanah, akta jual beli tersebut dibuat sebagai pembuktian bahwa telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang ada dan dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan solusi bagi permasalahan yang dihadapi, yaitu :

1. Apabila para subjek hukum ingin melakukan jual beli, khususnya jual beli tanah, maka hendaklah melakukannya dengan mengikuti semua peraturan normatif yang ada;
2. Kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didalam menjalankan kewajibannya agar lebih hati-hati, apalagi terhadap klien yang menyerahkan blangko kosong yang telah ditandatangani oleh salah satu pihak dan atau kedua belah pihak yang hendak membuat Akta Jual Bell bersangkutan. Sehingga tidak timbul masalah di kernudian hari yang dapat merugikan banyak pihak.

Daftar Pustaka

A. Buku-buku

- Adiwinata, Saleh, *Pengertian hukum adat menurut UUPA*, cet. 2, Bandung: Alumni, 1980.
- Effendie, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3 Bandung: Alumni, 1993.
- Hadi Kusumah, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, Tarsito, 1982.
- Hakim. S.A. *Jual Lepas, Jual Gadai dan Jual Tahunan* Jakarta: Bulan Bintang, 1965.
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Bahan Bacaan Asas-Asas Hukum Agraria*, Jakarta, 1994,
- Indra, Ridwan. *Ragam Perjanjian Di Indonesia*. Jakarta: CV. Trisula. 1996.
- Kadir Muhammad, Abdul, *Hukum Perikatan*, cetakan kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Mamudji, Sri et. Al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaya, *Jual Beli*. Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2005.
- Perangin-Perangin, Effendi. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. Cet. 3. Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*. Cet. 9. Bandung : Sumur Bandung, 1991.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Saragih, Djaren. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito : Bandung, 1982.

Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Cet. 1. Yogyakarta: Kanisius, 2001.

Soebekti, R. *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*. Cet. 11. Jakarta: PT. Intermasa, 1975.

-----*Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2004.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004.

Syahrani, Ridwan. *Seluk-Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni : Bandung, 1985.

Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

_____. *Jual Beli*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.

Wijaya, Rai. *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kanisius, 2003.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.3. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,

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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan,

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan.

C. Makalah dan/atau Artikel

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*,

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.