

BAB III
AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM

3.1. Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait namun tidak identik dengan konsep kewajiban. Seorang secara individu diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilaku yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukannya tindakan paksa.⁹⁹ Namun tindakan paksa ini tidak mesti ditujukan kepada terhadap individu yang diwajibkan (pelaku pelanggaran) namun dapat ditujukan terhadap individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenai sanksi dikatakan (bertanggung jawab) atau secara hukum harus bertanggungjawab atas pelanggaran.¹⁰⁰ Kelsen juga menerangkan pada kasus pertama, dia bertanggungjawab atas pelanggarannya sendiri dimana individu yang diwajibkan dan yang bertanggungjawab adalah identik dalam kasus kedua, seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan orang lain, individu yang diwajibkan dan yang bertanggungjawab tidaklah identik.

Seorang individu diwajibkan atas perilaku yang berhukum, dan dia bertanggungjawab atas perilaku yang tidak berhukum. Individu yang berkewajiban bisa memunculkan atau menghindari sanksi dengan perilaku ini. Namun individu

⁹⁹ Hans Kelsen, *Op.cit.* hlm. 136.

¹⁰⁰ *Ibid.*

yang hanya bertanggungjawab atas tidak dipenuhinya kewajiban individu lain, (yakni atas pelanggaran yang dilakukan orang lain) tidak bisa memunculkan dan tidak pula menghindari sanksi dengan perilakunya sendiri.

Ini cukup jelas dalam kasus pertanggungjawaban pidana atas pelanggaran orang lain, yakni ketika sanksinya memiliki karakter penghukuman, namun ia juga berterap pada pertanggungjawaban perdata atas pelanggaran orang lain, bila sanksinya memiliki karakter eksekusi perdata.

Peter Mahmud Marzuki, Tindakan manusia baik berupa perbuatan maupun pengabaian “*omission/natalen*” didasarkan atas kesadaran manusia untuk memilih antara melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, kesadaran manusia semacam itu didalam hukum menimbulkan pengertian tentang kesalahan, seorang dianggap mempunyai kesalahan kalau ia mampu bertanggungjawab.¹⁰¹ Pengertian tanggungjawab dan kesalahan ini merupakan pengertian-pengertian yang fundamental dalam hukum, hanya dengan pengecualian seseorang yang dapat dipertanggungjawabkan dinyatakan tidak mempunyai kesalahan.¹⁰²

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, penjelasan masing-masing asas tersebut :

- a. Asas aman, untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

¹⁰¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 218.

¹⁰² *Ibid.*

- b. Asas terjangkau, para pihak yang memerlukan, terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
- c. Asas mutakhir, kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan terhadap perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu “*up to date*” dan sesuai dengan kenyataan di lapangan.

3.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

UUPA menganut asas kebangsaan, tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, untuk itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga-negara yang kuat kedudukan ekonominya.

Maka didalam pasal 26 ayat 1 ditentukan, bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau, berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Akta pejabat pembuat tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam peraturan pemerintah. Bentuk akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 yang merupakan peraturan setingkat Menteri.

Boedi Harsono, menerangkan akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.¹⁰³ Menurut Urip Santoso, akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah akta mengenai 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.¹⁰⁴ Menurut Andi Prajitno, akta otentik tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian yang merupakan bagian dari hukum keperdataan.¹⁰⁵ Irawan Soerodjo, hakekat akta PPAT sebagai akta otentik jika ditinjau dari pasal 1868 KUHperdata adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh

¹⁰³ Boedi Harsono, *Op.cit.* hlm.507.

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prenamedia Group*, Jakarta, 2016, hlm.124.

¹⁰⁵ Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, 2013, hlm. 87.

atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya. Adapun yang dimaksud undang-undang dalam pasal ini adalah peraturan perundang-undangan.¹⁰⁶

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, berpendapat akta PPAT adalah akta otentik, menurutnya kedudukan akta PPAT sebagai akta autentik berdasar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/ 1970 menyatakan akta jual beli yang dilaksanakan dihadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹⁰⁷

Habib Adjie, mengemukakan bahwa PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.¹⁰⁸ Menurutnya akta PPAT bukanlah akta otentik, tapi hanya perjanjian biasa setingkat dengan akta dibawah tangan, dari segi fungsi hanya mempunyai pembuktian dengan kualifikasi sebagai akta dibawah tangan, yang penilaian pembuktianya apabila terjadi suatu masalah terhadapnya diserahkan kepada hakim, jika akta PPAT tersebut menjadi obyek gugatan dipengadilan negeri.

Penulis mendefinisikan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang dan peraturan jabatannya, untuk mencatat kehendak para penghadap, dibuat dalam suasana kebatinan, ketaatan kepada Tuhan dan ketaatan pada kode etik dan regulasi dengan tujuan

¹⁰⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian hukum hak atas tanah di indonesia*, Dalam Hatta Isnaini, *Op.cit.* 169.

¹⁰⁷ *Op.cit.* hlm. 170.

¹⁰⁸ Habieb Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 274.

*mewujudkan kebenaran proses dan keadilan proses.*Selanjutnya definisi itu disebut *Akta Otentik Pancasila*.

Pasal 1868 BW yang dalam bahasa aslinya menyatakan “*Eene aouthentieke acta is de zoodaigen welke in the wettelijke vorm is verleden, door of ten overstaanvan openbareambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse alwaar zulks is gescheid*” yang selanjutnya diterjemahkan suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

3.3. Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim

Pertimbangan majelis hakim terdapat akta jual beli nomor 480/2015, tanggal 5 Maret 2015 dan akta jual beli nomor 481/2015, tanggal 5 Maret 2015 serta kedudukan hukum pengembang, penjual, PPAT dan Bank terhadap pertimbangan hukum majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 30 Juni 1989 Nomor :3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan sebagai berikut “sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang” demikian pula menurut Maria S.W. Sumardjono untuk sahnya suatu jual beli atas sebidang tanah dan atau bangunan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli);

2. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa;
3. Terang, artinya perbuatan hukum haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa akta jual beli nomor 480/2015, tanggal 5 Maret 2015 dan akta jual beli nomor 481/2015, tanggal 5 Maret 2015 dimana kedua akta tersebut diterangkan bahwa dihadapan PPAT SR, PPAT di kabupaten lamongan, AN yang mendapat persetujuan istrinya selaku pihak pertama dengan ABL selaku pihak kedua telah menjual sertipikat hak milik 2528 dan sertipikat hak milik 2532. Maka majelis hakim berpendapat jual beli dilakukan antara AN dan terhadap tanah milik terletak di desa made, kecamatan lamongan dengan harga sesuai akta senilai Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa tanah masih atas nama AN, hal mana bersesuaian dengan adanya kerjasama antara AN dengan AB dalam CV Belva Turmukti masing-masing sebagai persero aktif dan persero diam, untuk penyediaan lahan dan pembangunan perumahan valencia residence yang mana AB berperan sebagai yang menjualkan, sehingga terhadap pembayaran yang menerima AB;

Menimbang, bahwa pembayaran terhadap jual beli telah diterima sepenuhnya oleh penjual, maka sifat tunai dalam hal terjadi perbuatan jual beli tersebut yaitu penyerahan barang yang dijual dan penyerahan uang pembelian

harus dilakukan pada saat yang sama, sehingga prestasi dan kontra prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan, dengan demikian dalam perbuatan hukum jual beli seketika terjadi peralihan hak atas tanah, maka sifat/unsur tunai dalam jual beli antara AN dan ABL telah terpenuhi;

Menimbang, dalam jual beli tersebut telah terjadi peralihan hak (tanah sebelum dikuasai oleh penjual) dalam unsur riil/kongkrit yang mengharuskan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian harus nyata-nyata sudah ada, sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli, maka unsur/sifat riil/kongkrit terpenuhi;

Menimbang, bahwa jual beli juga harus memenuhi sifat terang yang artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa atau pejabat yang berwenang sebagai tanda bahwa perbuatan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, maka terhadap jual beli antara AN dan ABL dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu SR sebagai PPAT, maka unsur/sifat terang telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa jual beli didasarkan pada hukum adat sebagaimana disebutkan dalam pasal 5 UUPA harus memenuhi unsur tunai, riil dan terang, sehingga terhadap jual beli tanah obyek sengketa antara AN dan ABL sebagaimana pertimbangan majelis hakim diatas bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat yaitu unsur/riil dan terang, maka jual beli tersebut adalah sah, sehingga secara yuridis perolehan tanah obyek sengketa oleh ABL adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatan ABL mempermasalahkan telah dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, namun sertifikat hak milik atas obyek jual beli tersebut belum dilakukan proses balik nama ke BPN dan diketahui atas obyek jual beli tersebut menjadi jaminan dari CV Belva Turmukti. Sehingga masalah pokok selanjutnya adalah apakah sertifikat tanah obyek sengketa (SHM 2528 dan SHM 2532) pada saat transaksi jual beli (AJB) telah menjadi jaminan di bank BTN cabang Gresik;

Menimbang, bahwa antara CV. Belva Turmukti dengan BTN telah melakukan perjanjian kredit sebagaimana perjanjian kredit nomor 240 tanggal 20 Februari Tahun 2013 antara Direktur CV. Belva Turmukti dengan P.T. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor cabang Gresik yang dijamin dengan SHM 132 – 135, SHM 877, SHM 1956 atas nama AN;

Menimbang, dalam jawabannya pihak bank, telah pula mendalilkan bahwa CV. Belva Turmukti telah melakukan perjanjian kredit dengan BTN (bukti) yaitu sebanyak 2 kali yaitu berdasarkan perjanjian kredit nomor 240 tanggal 20 Februari 2013 dibuat oleh Notaris SR yang dikuatkan dengan Pengakuan hutang nomor 241 tanggal 20 Februari 2013 dibuat oleh Notaris SR, yang dijamin dengan SHM 132 – 135 SHM 877, SHM 1956 atas nama AN yang telah diikat dengan surat kuasa mambebankan hak tanggungan nomor 249/2013 tanggal 20 Februari 2013 dan adanya tambahan kredit sebagaimana akta perjanjian kredit (Addendum ke dua) nomor 150 tanggal 19 Februari 2016 dibuat oleh Notaris SR yang dijamin dengan salah satunya dengan SHM 2532 dan SHM 2528 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dirumuskan bahwa kedua adalah mengenai apakah saat dilakukan peralihan hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan SR terjadi pada saat SHM 2532 dan SHM 2528 tersebut telah dijaminkan kepada Bank BTN cabang Gresik, maka setelah majelis hakim mencermati bahwa pelaksanaan akta jual beli dilakukan pada tanggal 5 Maret 2015, sedangkan perjanjian kredit yang mengikat SHM 2532 dan SHM 2528 atas nama AN dijadikan jaminan pada tanggal 19 Februari 2016;

Menimbang, bahwa jika dicermati pada bukti kedua SHM tersebut juga tidak ada pembebanan hak dari pihak tertentu yang menandakan bahwa terhadap sertifikat telah menjadi jaminan dari pihak tertentu, lebih lanjut bahwa secara fisik pada saat sebelum AJB tentu saja dari PPAT telah memeriksa cek fisik terhadap tanah tersebut apakah bermasalah atau tidak, sehingga terhadap AJB pada saat itu dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, diatur ketentuan sebagai berikut, melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;

3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
4. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat) di dahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
5. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembelian berdasar jual beli dihadapan PPAT dengan harga yang layak (sesuai penawaran dari AB), maka perolehan tanah tersebut telah sesuai dengan tata cara dan dokumen yang sah;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut juga disebutkan dalam melakukan pembelian harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
2. Tanah atau objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan bahwa AN yang dalam hal ini sebagai pemilik tanah asal yang namanya masih tercantum dalam SHM 2532 dan SHM 2528 yang kemudian disebut sebagai penjual dan objek tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status penyitaan maupun jaminan mengingat berdasarkan riwayat yuridis tanah-tanah tersebut tidak dalam status hak jaminan/hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut jual beli yang dilakukan oleh AN dengan ABL, maka majelis hakim berpendapat bahwa dalam proses jual beli tersebut, perbuatan ABL telah memenuhi unsur kehati-hatian dalam pembelian tanah-tanah objek sengketa tersebut, oleh karena pembeli memang mengetahui tentang keadaan tanah-tanah sengketa, dimana tanah sengketa tersebut sebelumnya telah bersertifikat atas nama AN, serta dalam sertifikat tersebut tidak ada hal-hal yang menunjukkan kalau tanah-tanah sengketa tersebut dalam keadaan sedang diletakkan sita maupun hal-hal lain yang menyebabkan tidak dimungkinkannya tanah-tanah tersebut untuk dilakukan pengalihan hak atau jual beli, sehingga dalam hal ini ABL sebagai pembeli yang beritikad baik, dan oleh karenanya menurut hukum harus dilindungi kepentingannya, hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor, 1230/SIP/1980, Tanggal 19 Maret 1987 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa, pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan hutang piutang antara CV Belva Turmukti yang dalam perkara aquo adalah AB dan AN dengan bank, maka

terhadap permasalahan tersebut menjadi permasalahan sendiri yang tentu saja harus diselesaikan oleh forum tersendiri tidak dalam ranah perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selain yang telah majelis hakim pertimbangan sepanjang tidak relevan tidak majelis hakim pertimbangan;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan menerima serta mengabulkan gugatan pembeli, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu satu persatu petitum dari pembeli, sehingga terhadap petitum ke-1 dikabulkan atau tidak setelah majelis hakim mempertimbangkan satu persatu petitum dari pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menyatakan bahwa AB, AN dan SR telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.;
2. Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum pada awalnya ditafsirkan sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, yang kemudian adanya Arrest Hogeraad pada tahun 1919 pengertian melanggar hukum diperluas tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, akan tetapi juga dapat

melanggar hukum tidak tertulis yang kemudian melahirkan 4 (empat)

kriteria perbuatan melawan hukum yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
3. Menimbang, bahwa dalam lapangan hukum perdata sejak lahirnya "*Arrest Lindenbaum Cohen*" tersebut, mulai dianut pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas seperti terurai di atas;
4. Menimbang, bahwa majelis hakim dalam mempertimbangkan kasus ini akan mengacu pada pengertian perbuatan melanggar hukum yang luas tersebut di atas;
5. Menimbang, bahwa dikatakan ada perbuatan melanggar hukum, apabila salah satu kriteria tersebut terpenuhi, yang berakibat kerugian pada pihak lain, dimana antara perbuatan melanggar hukum dan akibat kerugian yang ditimbulkan mempunyai hubungan causalitas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kasus telah menjadi fakta hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa proses jual beli tanah antara ABL dengan AN telah disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku, namun sebagai uraian pertimbangan hakim sebelumnya bahwa belum dapat dilakukan proses balik nama berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan pihak yang

berwenang dan ABL yang telah melunasi pembayaran atas objek sengketa kepada AB belum menerima sertifikat atas objek sengketa dan kemudian diketahui objek sengketa telah menjadi jaminan di Bank BTN cabang Gresik yang mana atas perbuatan tersebut ketika AB telah dilaporkan kepada kepolisian namun kemudian AB melarikan diri (DPO) hal mana bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Menimbang, bahwa dalam pasal 2 akta jual beli nomor 480/2015 dan 481/2015 disebutkan bahwa pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak sebagai jaminan sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, maka sebagaimana bukti-bukti yang diajukan para pihak telah ternyata kedua SHM tersebut telah menjadi jaminan dari Bank BTN atas perjanjian kredit CV Belva Turmukti, sehingga AN tidak bisa memenuhi ketentuan dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa jual beli dilakukan di PPAT SR ketika sebelum melakukan atau melakukan jual beli terhadap para pihak menandatangani tentu sudah memeriksa seluruh berkas-berkas baik secara administrasi maupun fisik dari sertifikat, sehingga apabila ketentuan yang dipersyaratkan untuk membuat akta tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat, maka dapat ditolak untuk membuat akta sebagaimana ketentuan pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2); dan
- d. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
- e. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- f. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- g. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - h. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
 - i. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Menimbang, bahwa jika dicermati lebih lanjut terhadap bukti yang diajukan yaitu akta jual beli nomor 480/2015 dan 481/2015 bahwa terhadap kedua akta tersebut secara formal sebagaimana akta yang dibuat oleh PPAT dilihat dari tata urutan pihak-pihak maupun pasal-pasal yang diperjanjikan, telah diberi nomor urut dan tahun penerbitan telah pula ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT sendiri, maka berpedoman pada ketentuan pasal 39 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka SR sebagai PPAT berhak menolak membuat akta apabila tidak terpenuhinya ketentuan dalam PP tersebut maupun syarat administrasi lainnya termasuk juga pembayaran pajak-pajaknya maupun persyaratan untuk perubahan nama di BPN, sehingga dengan telah dilakukannya jual beli tersebut sehingga terbit akta jual beli maka tidak beralasan untuk menyatakan bahwa belum terpenuhi syarat formil dan materil

sebuah akta, sehingga menurut majelis hakim atas jual beli tersebut adalah sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan telah dibuat dan diterbitkannya akta jual beli nomor. 480/2015 dan 481/2015, maka sesuai ketentuan pasal 40 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan (1) 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. (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena masa 7 (tujuh) hari setelah tanggal ditandatangani tidak pula disampaikan kepada pihak yang bersangkutan baik itu AN sebagai penjual maupun kepada ABL sebagai pembeli mengenai surat yang dimaksud seperti yang dimaksud dalam surat keterangan dari notaris maka terhadap perbuatan PPAT telah melanggar kewajiban yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dengan demikian atas perbuatan AB, AN dan SR dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap petitum II untuk menyatakan bahwa AB, AN, SR telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menyatakan ABL adalah pembeli yang beritikad baik, maka sebagaimana telah majelis pertimbangkan

bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, maka terhadap petitum aquo dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menghukum PPAT untuk memperbaiki akta jual beli nomor 481/2015 antara ABL dan AN tertulis SHM nomor 2526 seharusnya adalah SHM nomor 2528, maka setelah majelis hakim cermati terhadap bukti yang diajukan oleh SR telah dicocokkan dengan asli, maka terhadap penulisan obyek jual beli telah benar yaitu disebutkan SHM 2528, sedangkan bukti dari ABL tertulis 2526 dan bukti tersebut dicocokkan dengan fotokopinya yang telah dilegalisir oleh PPAT, oleh karena bukti yang dapat diterima adalah bukti yang sesuai dengan aslinya sehingga penulisan dalam akta jual beli sebagaimana akta jual beli nomor 481/2015 telah benar dan tidak memerlukan koreksi oleh karena terhadap petitum aquo tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum untuk menyatakan sah jual beli tanah antara ABL dan AN sesuai dengan akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 dan petitum menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di Blok A2-3 Valencia Residence yang terletak di jalan Mastrip, desa Made kecamatan Lamongan, kabupaten Lamongan propinsi Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut : Utara, berbatasan dengan Ismail, S.H., Selatan, berbatasan dengan dr. Arbitra, Timur, berbatasan dengan tanah desa dan Barat, berbatasan dengan jalan perumahan. Adalah milik sah ABL, oleh karena telah majelis pertimbangan bahwa jual beli sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga

terhadap tanah obyek sengketaupun adalah milik sah ABL, sehingga petitum aquo beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum untuk menghukum AB membayar lunas hutang kepada Bank, maka sebagaimana bukti-bukti yang diajukan berupa surat peringatan dan lain-lain sebagaimana bukti surat peringatan (somasi) nomor : 27/SOM-MDT.IX.2017, tanggal 15 September 2017 dan yaitu surat peringatan I nomor : 10/GRS.III/CMLU/KYG/I/2016 tanggal 6 Januari 2016, sehingga apabila kewajiban AB telah dipenuhi, maka terhadap SHM 2523 dan SHM 2528 yang dikuasai oleh Bank dapat pula diserahkan kepada ABL, maka petitum aquo beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menghukum AB, AN, SR untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. 2532 dan SHM No.2528 atas nama ABL, maka oleh karena bahwa AB, AN dan SR yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena perbuatannya telah merugikan ABL yaitu belum diterimanya sertifikat hak milik nomor 2532 dan SHM nomor 2528 yang telah balik nama menjadi atas nama ABL sebagai tanda bukti kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak I Blok A2-3 Valencia Residence yang terletak di Jln.Mastrip, desa Made, kecamatan Lamongan, kabupaten Lamongan, propinsi Jawa Timur, maka terhadap petitum aquo beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk menghukum Bank untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini, oleh karena Bank sebagai pihak dalam perkara aquo, maka petitum ini beralasan dan dikabulkan;

Terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas majelis memtuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan pembeli untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa AB, AN dan PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pembeli adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah jual beli tanah antara pembeli dengan penjual sesuai dengan akta jual beli nomor 480/2015 dan 481/2015;
5. Menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di blok A nomor 2 dan 3 Valencia Residence yang terletak di jalan Mastrip, desa Made, kecamatan Lamongan, kabupaten Lamongan, propinsi Jawa Timur adalah sah milik Pembeli;
6. Menghukum AB membayar lunas hutang AB kepada Bank;
7. Menghukum AB, AN dan PPAT untuk menyerahkan SHM nomor 2532 dan SHM nomor 2528 atas nama Pembeli;
8. Menghukum Bank untuk tunduk dan patuh pada putusan.

Pada saat pemeriksaan perkara dalam persidangan di pengadilan terungkap fakta-fakta sebagai berikut:

1. Pemeriksaan dua sertipikat obyek sengketa berasal dari alat bukti surat yang diajukan oleh turut tergugat atau bank, ini artinya, PPAT, Penjual dan Pembeli tidak menguasai sertipikat asli;
2. Kewajiban untuk memeriksa keaslian data fisik dan data yuridis sertipikat ke kantor pertanahan tidak dilaksanakan oleh PPAT;

3. Minuta maupun turunan akta jual beli asli tidak pernah diperiksa dalam persidangan;
4. ABL mengakui dalam posisinya baru mengetahui bahwa obyek yang dibelinya atas nama AN pada saat sebelum penandatanganan akta jual beli dikantor PPAT;
5. Penjual dan pembeli tidak pernah menghadap kepada PPAT, isi dari akta tidak pernah dibacakan, penandatanganan akta jual beli ditandatangani oleh pembeli dihadapan pegawai PPAT dikantor PPAT sedangkan penjual menandatangani akta jual beli dirumah penjual dihadapan pegawai PPAT, sehingga isi dalam akta adalah murni perbuatan dari SR yaitu pejabat pembuat akta;
6. Pembayaran terhadap obyek jual beli yang diberikan oleh ABL kepada AB atau pengembang tidak pernah diserahkan kepada AN ataupun kepada bank untuk mengurangi nilai pinjaman dan menebus dua sertifikat yang akan atau telah dijual;
7. Belum dibayarnya pajak penghasilan dari penjual (Pph), dan bea perolehan atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan biaya peralihan hak yang merupakan syarat pendaftaran peralihan hak pada badan pertanahan serta honor PPAT yang belum dibayar yang merupakan jasa pembuatan akta jual beli;
8. Kwitansi dan bukti pesanan dua unit rumah aquo antara ABL dengan AB dengan kop surat PT. Jagara Adimukti; dan tidak ada hubungan apapun antara PT. Jagara Adhimukti dengan AN;

9. Keterangan saksi yang dihadirkan oleh ABL, dalam kesaksiannya sebagai sebagai marketing valensia residen dalam keterangan di persidangan menyatakan bahwa pada saat penandatanganan dikantor PPAT hanya pembeli saja yang hadir;
10. Perbuatan yang dilakukan oleh AN merupakan perbuatan yang didasarkan oleh perjanjian kredit antara AN dengan Bank dibuktikan dengan akta perjanjian kredit beserta perubahannya;
11. Bank dalam perkara aquo tidak memasang hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang merupakan barang jaminan yang digunakan sebagai agunan dalam kredit, meskipun oleh AN telah diberikan surat kuasa untuk memasang hak tanggungan.

Dalam peniltian terhadap putusan tersebut penulis mempunyai sudut pandang yang berbeda, majelis hakim dalam perkara aquo menggali dari sudut kebenaran formil dari sebuah fotocopi akta jual beli, kebenaran-kebenaran materiil yang sudah dalam fakta persidangan tidak dijadikan pertimbangan hukum. Selajutnya penulis menjabarkan sebuah konsep akta jual beli dan kekuatan alat bukti akta jual beli dalam persidangan, sehingga didapat kesimpulan yang berbeda dengan putusan pengadilan, penjabaran-penjabatan diuarikan penulis dalam sub bab selanjutnya.

3.4. Bentuk dan Isi Akta Jual Beli

Filosofis dari standarisasi ini adalah dalam rangka melindungi masyarakat dari kekeliruan dan kesalahan dari PPAT dalam melaksanakan jabatannya dan alat pengawasan pemerintah terhadap PPAT yang membuat akta PPAT.

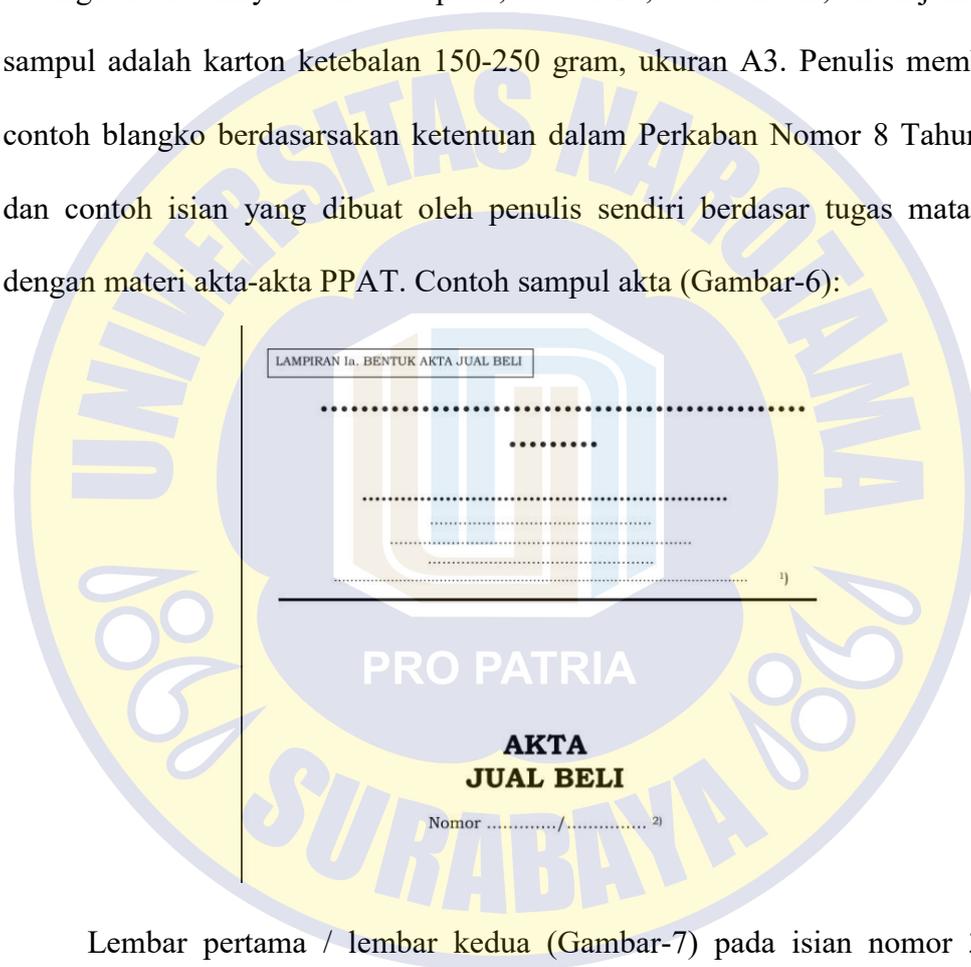
Syarat formil dan materiil akta jula beli mengikuti syarat yang ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan pelaksana, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 membagi bagian dari akta PPAT menjadi sampul akta dan formulir akta saja, pada bagian formulir akta tidak dijelaskan lebih spesifik lagi seperti halnya bagian dalam akta notaris berdasar pada pasal 38 undang-undang jabatan Notaris. Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya atau dengan mencetak formulir akta sendiri dengan bentuk sesuai ditentukan dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

Pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya akta jual beli digambarkan dalam contoh sebagai berikut:

Sampul akta pada isian angka 1 menunjukkan wilayah kerja dan surat pengangkatan, alamat kantor, artinya PPAT hanya boleh berkantor dalam satu

wilayah daerah kerja berdasarkan surat keputusan pengangkatannya. Isian angka 2 menunjukkan nomor akta dan tahun pembuatan, nomor akta dibuat urut hingga sampai akhir tahun, dan dimulai kembali dengan nomor 1 (satu) pada awal tahun. Spesifikasi sampul akta, kop PPAT dengan bentuk huruf bookman old style sedangkan ukurannya tidak ditetapkan, ukuran 28, warna hitam, untuk jenis kertas sampul adalah karton ketebalan 150-250 gram, ukuran A3. Penulis memberikan contoh blangko berdasarsakan ketentuan dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, dan contoh isian yang dibuat oleh penulis sendiri berdasar tugas mata kuliah dengan materi akta-akta PPAT. Contoh sampul akta (Gambar-6):



Lembar pertama / lembar kedua (Gambar-7) pada isian nomor 3 sama dengan isian nomor 1, begitu juga isian pada nomor 4, isian pada nomor 5 menegaskan bahwa minuta akta jual beli dibuat dalam bentuk asli dua rangkap, lembar pertama untuk PPAT sebagai minuta akta dan disimpan sebagai protokol akta dan lembar kedua untuk Badan Pertanahan. Angka 6 adalah pembuka akta yang merupakan kewenangan dan tanggungjawab PPAT, angka 7,8,9

menunjukkan tentang surat pengangkatan dan alamat kantor PPAT. Angka 10 sebagai penegas bahwa akta jual beli harus disertai dengan 2 saksi orang. Angka 11 adalah isian tentang saksi.

Angka 12 tertulis nama PPAT dan wilayah kerja PPAT sedangkan dibagian bawah kanan setiap halaman formulir akta PPAT dicantumkan nomor halaman dari jumlah halaman formulir akta PPAT. Contoh isian blangko halaman pertama (Gambar-7):

.....

 3)

AKTA JUAL BELI

Nomor / 4)
 Lembar Pertama/Kedua 5)

Pada hari ini, tanggal () 6)
 bulan tahun () 7)

hadir dihadapan saya 7)
 yang berdasarkan Surat Keputusan
 tanggal nomor 8)
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang
 selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan
 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
 dengan daerah kerja 9) dan berkantor di
 10) dengan dihadiri oleh saksi-saksi
 yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:
 1. ... 11)

Pada halaman kedua ini diberikan ruang untuk kemudian diisi keterangan-keterangan dari para pihak atau kuasanya yang dalam akta ini melakukan perbuatan hukum, halaman ini merupakan komparasi akta. Jika obyek yang dijual adalah harta bersama maka harus persetujuan kawan kawannya.

Jika obyek adalah harta warisan, maka semua ahli waris harus menandatangani akta jual beli, atau jika berhalangan hadir maka harus menyertakan surat kuasa notariil.

Jika salah satu ahli waris berada diluar negeri, bisa memberikan surat kuasa yang dibuat di kedutaan perwakilan negara setempat, atau dihadapan notaris negara setempat, dengan ketentuan negara tersebut telah ada kerja sama dengan negara dimana obyek itu berada.

Jika penjual masih dibawah umur maka walinya diharuskan meminta ijin pengadilan. Jika penjual dalam pengampunan maka wali pengampunya yang bertindak dalam perbuatan hukum dan juga berdasarkan ijin dari pengadilan.

Pada halaman ini sangat menentukan tentang keasabsahan akta jual beli, jika terjadi suatu masalah dalam akta ini, kedudukan PPAT dan subyek hukum dalam hal pelanggaran yang terjadi akan menetunkan akta jual beli ini bisa batal atau dibatalkan oleh pengadilan.

Atas pembatalan atau dibatalkan akta itu lalu siapa yang pada nantinya harus bertanggungjawab untuk kerugian yang ada, dan apakah perbuatan-perbuatan yang dilanggar terkatagori memberikan keterangan palsu dalam akta otentik. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, ada tiga hal yang diatur dalam pasal 21 Penetapan bentuk akta; Pemberian nomor urut akta dan Minuta akta. Bentuk akta PPAT telah distandarisasi substansinya, sehingga PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta PPAT. Contoh lembar kedua isian blangko (Gambar-8):



Pada lembar halaman ketiga (Gambar-9) adalah isian-isian penegas bahwa pihak-pihak yang tersebut dalam komparisi akta harus menghadap atau berhadapan dengan PPAT. Selanjutnya terhadap obyek yang akan dijual, isi dari gambar ini adalah penjelasan dari penjual mengenai, status hak kepemilikan, nomor induk buku (NIB) yang terdaftar di pertanahan, nomor obyek pajak (NOP), luas bidang tanah. yang keasliannya terekam pada kantor pertanahan, sehingga ada kewajiban PPAT untuk melakukan verifikasi terhadap kebenaran data fisik dan data yuridis sertipikat. Contoh isian blangko halaman ketiga (Gambar-9):

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----¹³⁾

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: ¹⁴⁾
Nomor ^{14a)} atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor ^{14b)} seluas ^{14c)} m2 (meter persegi) ^{14c)} dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : ^{14d)}

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai: ¹⁵⁾
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor ^{15a)} dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : ^{15b)}

yaitu seluas m2 (meter persegi) ^{15c)}, dengan batas-batas: ^{15d)}

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : ^{15e)}

Pada lembar halaman lima (Gambar-11) adalah tanggungjawab dari para pihak tentang nilai jual, pernyataan dari penjual bahwa sudah menerima uang penjualan terhadap obyek, penegasan bahwa setelah akta jual beli ditandatangani, maka sejak itu pula kepemilikan berganti menjadi milik pembeli, pasal kedua adalah jaminan bahwa obyek yang dijual bebas dari segala sesuatu pembebanan dan dalam penguasaan penjual. Diwajibkan adanya kwitansi pembayaran. Contoh isian blangko halaman lima (Gambar-11):

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga

20)

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari

tanggal

Nomor

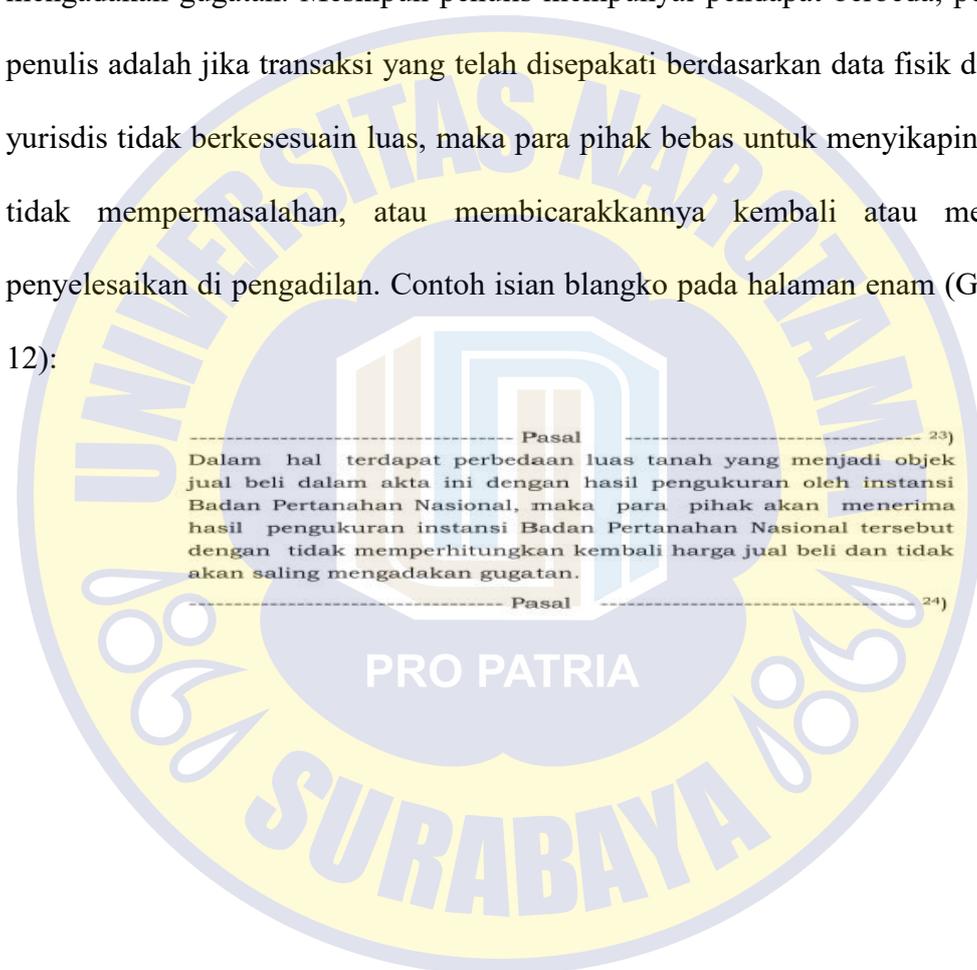
21)

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

22)

Pada lembar halaman enam (Gambar-12), terhadap perbedaan luas tanah yang menjadi kepastian adalah ukuran yang terverifikasi oleh BPN, jika mana terjadi perbedaan luas saat pengukuran ulang. Para pihak dalam akta ini bersepakat untuk tidak mempermasalahkan harga jual beli dan tidak saling mengadakan gugatan. Meskipun penulis mempunyai pendapat berbeda, pendapat penulis adalah jika transaksi yang telah disepakati berdasarkan data fisik dan data yuridis tidak berkesesuaian luas, maka para pihak bebas untuk menyikapinya bisa tidak mempermasalahkan, atau membicarakannya kembali atau melakukan penyelesaian di pengadilan. Contoh isian blangko pada halaman enam (Gambar-12):



----- Pasal ----- 23)
 Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal ----- 24)

Isian pada halaman tujuh (Gambar-13) jika terdapat perselisihan setelah penandatanganan akta jual beli, maka para pihak bebas untuk menentukan wilayah hukumnya untuk memilih pengadilan mana yang akan nantinya memeriksa dan memutus perkara yang disengketakan. Pengadilan terhadap sengketa tanah lebih mengedepankan gugatan itu ditujukan di pengadilan dimana letak tanah yang menjadi obyek sengketa itu berada. Pada isian blangko ini ini juga berbicara tentang honorarium, ini artinya honorarium adalah kewajiban dari para pihak untuk menyelesaikan pada saat sebelum akta ini ditanda tangani, begitu juga hak dari saksi-saksi akta yang tertera pada blangko isian ini. Contoh isian blangko halaman tujuh (Gambar-13) :

----- Pasal ----- 25)
 Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri ----- 26)

----- Pasal ----- 27)
 Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh ----- 28)

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini: ----- 29)

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: ----- 30)

Pada isian halaman delapan (Gambar-14), kewajiban dari para pihak, saksi dan PPAT untuk menandatangani akta jual beli dan memberikan paraf pada lembar pertama hingga lembar terakhir, pada bagian setelah kalimat terakhir pada setiap lembar akta. Bagian akhir atau bagian penutup akta adalah wewenang dan kewajiban mutlak dari PPAT untuk mempertanggungjawabkan semua isi dalam perjanjian akta jual beli, frasa kalimat kuncinya adalah tanpa terkecuali. Contoh isian lembar ke delapan (gambar 14).

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari ³¹⁾ oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

³²⁾ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

PRO PATRIA

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Isi akta merupakan bagian dari badan akta PPAT selain komparasi akta dan premis akta, Isi akta memuat hal-hal berkaitan kehendak pihak dalam perjanjian, jika pihak-pihak telah saling setuju untuk melakukan perjanjian tertentu maka berulah pokok perjanjian dapat ditemukan. Pada suatu akta haruslah dengan tegas menjabarkan mengenai:

1. "*Essentialia*", merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika ternyata tidak ada, bukan merupakan perjanjian bernama yang dimaksudkan oleh para pihak, tetapi mungkin memenuhi "*essentialia*" dari perjanjian bernama lainnya. Pada perjanjian jual beli, harga jual beli merupakan "*essentialia*". Tanpa adanya harga pada suatu perjanjian jual beli, akan hilang makna serta tidak dapat dikategorikan adanya perjanjian jual beli;
2. "*Naturalia*" merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian bernama dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak. Pada bagian "*naturalia*" bersifat mengatur sehingga dari bunyi ketentuan undang undang dapat dilakukan penyimpangan oleh para pihak dan mengaturnya sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;
3. "*Accidentalialia*" pada suatu perjanjian adalah bagian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya, cara pembayaran, pemilihan domisili, pilihan hukum yang berlaku, tempat dan cara penyerahan barang dan sebagainya.

Penutup akta PPAT merupakan bagian akta PPAT yang merupakan keterangan dari PPAT selaku pejabat umum "*ambtenareen verklaring*" selain sebagian bagian awal akta. Pada bagian ini PPAT sepenuhnya bertanggung jawab atas kebenaran segala sesuatu yang dituliskannya pada bagian penutup akta ini. Akhir kata merupakan bagian yang mengandung unsur autentisitas suatu akta. Bagian akhir akta tersebut merupakan keterangan dari pejabat umum yang berangkutan mengenai benar telah dilakukan pelaksanaan pembuatan akta sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Penutup akta memuat identitas lengkap para saksi, uraian mengenai pembacaan dan penandatanganan akta, uraian mengenai jumlah lembar akta yang ditandatangani, tanda tangan para penghadap, pemberi persetujuan (jika ada) para saksi dan PPAT. Dan dijelaskan isinya oleh PPAT karena tidak semua penghadap yang datang kepada PPAT bisa membaca dan mudah memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan di tandatanginya. Untuk pemenuhan sifat autentik dari akta, pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT. Mengenai kewajiban pembacaan akta PPAT ini harus dipahami benar oleh PPAT bahwa dalam penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diatur bahwa akta PPAT dibacakan sendiri oleh PPAT untuk pemenuhan sifat autentiknya sehingga hal ini harus dimaknai bahwa akta PPAT wajib dibacakan oleh PPAT itu sendiri, bukan oleh stafnya atau para pihak.

Segera setelah akta dibacakan maka akta PPAT tersebut harus ditandatangani pada saat itu juga. Dengan telah dibubuhkannya tanda tangan pada akta PPAT maka hal tersebut merupakan tanda identitas penandatanganan dan

sebagai tanda persetujuan bagi para pihak terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta. Peristiwa-peristiwa yang tercatat dalam akta jual beli yang kemudian dikonstatir oleh PPAT harus didukung oleh kebenaran data-data yang diberikan oleh para pihak, PPAT dilarang untuk menuliskan dalam akta keterangan-keterangan yang tidak ada keberan sumber datanya.

Persyaratan-persyaratan dalam bentuk dan isian akta jual beli adalah syarat formil yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan yang mengatur tentang jual beli. Persyaratan materiil dalam akta jual beli juga merupakan prasyarat wajib untuk menentukan suatu akta jual beli tidak mengandung cacat, syarat materiil akta jual beli yaitu:

1. Syarat bagi penjual :
 - a. Surat nikah, jika belum menikah maka diwajibkan untuk membuat keterangan dari lurah yang dikuatkan oleh camat bahwa statusnya belum menikah, jika sudah berverai maka, akta cerainya dibutuhkan sebagai persyaratan; (pastikan penjual adalah pemilik syah, sudah dewasa dan tidak dalam masa pengampunan, tidak buta huruf, bisa membaca);
 - b. Kartu tanda penduduk suami dan istri;
 - c. Surat keterangan waris jika obyek yang dijual adalah harta warisan;
 - d. Penetapan perwalian dan penetapan ijin menjual dari pengadilan jika penjual adalah wali dari pemilik obyek;
 - e. Kartu keluarga;
 - f. Kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS);

- g. Kartu nomor pokok wajib pajak (NPWP)
 - h. Sertifikat hak milik (asli);
 - i. Surat ijin mendirikan bangunan (IMB);
 - j. Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) lunas;
 - k. Surat Pernyataan tidak dalam sengketa, tidak sedang dalam jaminan, tidak sedang dalam blokir.
2. Syarat untuk pembeli:
- a. Kartu tanda penduduk pembeli dan surat kuasa bilamana pembeli tidak dapat hadir;
 - b. Kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS);
 - c. Bilamana pembeli adalah badan hukum maka diperlukan surat kuasa dari seseorang yang memiliki kewenangan untuk itu.

Setelah data-data tersebut diterima oleh PPAT, maka sebelum proses penandatanganan akta jual beli PPAT berkewajiban:

1. Dokumen KTP penjual Suami-istri dan/atau pembeli check Dispendukcapil dengan alat elektronik yang ada;
2. Sertipikat fisiknya harus ada dan dilakukan chek in online ke badan pertanahan setempat;
3. Pengajuan validasi nilai obyek jual beli hingga keluar ID Billing / perintah bayar;
4. Pastikan masing-masing kewajiban nilai bayar pajak penjual PPh) dan pembeli (BPHTB) sudah dibayar (sertakan bukti pembayaran dari bank jatim);

5. Kepastian tentang pembayaran, apakah penjual sudah menerima pembayaran sesuai dengan nilai transaksi jual beli (pastikan ada kwitansi, jika belum buat kwitansi dihadapan penjual dan pembeli dan ditandatangani dengan rujukan bukti tranfer atau alat bukti bayar lainnya yang sah menurut hukum);
6. Pastikan pembeli sudah melihat dan memahami obyek yang dibeli;
7. Pastikan tidak ada tunggakan SPPT ataupun tunggakan pembayaran lainnya seperti: pln, pdam, telepon, ataupun lainnya yang melekat pada obyek transaksi;
8. Pastikan obyek yang dijual belikan dalam keadaan kosong dan siap dihuni oleh pembeli sesaat setelah penandatanganan akta. (atau ada kesempatan terhadap pengosongan);
9. Surat pernyataan bahwa sumber dana tidak berasal dari korupsi, terorisme, pencucian uang dan dana tidak bersumber dari hal-hal yang dilarang oleh undang-undang atau peraturan hukum lainnya;
10. Pastikan nilai jasa pembuatan akta jual beli dan biaya balik nama.

Setelah semua persyaratan sudah terverifikasi maka segera diagendakan jadwal penandatanganan akta jual beli.

Kewajiban lain bagi PPAT sebelum membuat akta adalah 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 lain ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Kewajiban PPAT pada setelah pembuatan akta adalah menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

Pelanggaran terhadap kewajiban menyampaikan akta PPAT kepada kepala kantor pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta merupakan pelanggaran administratif dan tidak berimplikasi terhadap kedudukan atau autentisitas akta PPAT.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan pasal 103 ayat (7) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur bahwa pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh kepala kantor pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu tujuh hari.

Adanya ketentuan tersebut di atas menjelaskan bahwa kewajiban PPAT menyampaikan akta ke kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari memang menunjukkan bahwa kewajiban tersebut hanya merupakan kewajiban administratif saja, namun atas keterlambatan tersebut dapat membuat PPAT dijatuhi sanksi administrasi berupa teguran tertulis dan tidak menutup

kemungkinan atas pelanggaran itu pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan ke pengadilan.

3.5. Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

3.5.1. Pajak Penghasilan (PPh)

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Pasal 2 (1) subjek pajak adalah orang pribadi dan warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak, badan dan bentuk usaha tetap. Pasal 4 ayat (2) Penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final diantaranya, penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pasal 1 ayat (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak. Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli

atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani atau pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak. Ayat (2) Untuk memberikan kepastian hukum kapan perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya ditandatangani oleh pihak penjual, maka diatur mengenai ketentuan bahwa perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya hanya ditandatangani apabila Pajak Penghasilan yang terutang telah disetor ke kas negara.

Peraturan terhadap pajak penghasilan (PPh) juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/Pmk.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/Atau bangunan Beserta Perubahannya. Pasal 1 ayat (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang pajak penghasilan yang bersifat final. Ayat (2) Hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah semua hak atas tanah dan/atau bangunan antara lain dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai

peraturan dasar pokok-pokok agraria dan hak milik atas satuan rumah susun dan kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai rumah susun. Ayat (3) Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kesepakatan jual beli antara para pihak yang dapat berupa surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang menjual atau bermaksud menjual tanah dan/atau bangunan dan pihak yang membeli atau bermaksud membeli tanah dan/atau bangunan. Ayat (4) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak. Ayat (5) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh:

- a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat perjanjian dimaksud pertama kali ditandatangani; atau
- b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, dalam hal terjadi perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pasal 3 ayat (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dan huruf c ke Kas Negara, *sebelum akta*, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Ayat (7) *Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta*, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya *dibuktikan oleh orang pribadi atau badan* dimaksud bahwa dimaksud pada ayat (1) kewajiban sebagaimana telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan *Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak*. Ayat (8) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi *pejabat pembuat akta tanah*, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.5.2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pasal 1 ayat (1) Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Ayat (2) Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan

adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pasal 2 ayat (1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Ayat (2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi: a. pemindahan hak karena: 1. jual beli. Pasal 6 ayat (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Pasal 9 (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Ayat (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). Ayat (3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Pasal 24 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani.

Pasal 24 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 26 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Ayat (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Pasal 1 ayat (1) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pajak penghasilan (PPh) yang harus dibayar penjual adalah harga jual dikalikan 2.5%.

Dasar hukumnya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jula Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Pasal 2 ayat (1) besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

Pajak yang harus dibayar pembeli adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Nilai transaksi-Nilai jual obyek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) x 5% Dasar hukumnya, konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, bagian menimbang huruf b. bahwa pemerintahan daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan

Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Pasal 1 Ayat (1) Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat daerah menurut asas otonomi, tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan republik indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ayat (5) pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

Selain pajak-pajak yang harus dibayar oleh penjual dan pembeli, ada biaya lainnya yang juga harus diselaikan yaitu Honorarium PPAT, yang merupakan salah satu hak untuk mendapatkan uang jasa atau honorarium atas akta yang dibuatnya. Secara etimologis honorarium memiliki arti upah sebagai imbalan jasa.

Sebagai jabatan yang mempunyai tujuan utama melayani masyarakat, PPAT memperoleh penghasilan berupa honorarium sebagai bentuk penghargaan atau imbalan atas pelaksanaan tugasnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Honorarium berasal dari kata latin honor yang artinya kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan semula megandung pengertian balas jasa para nasabah atau klien kepada dokter, akuntan, pengacara dan notaris. Pengertian honor tersebut selanjutnya meluas menjadi uang imbalan atau jasa hasil pekerjaan seseorang yang tidak berupa gaji tetap. Berdasar Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat

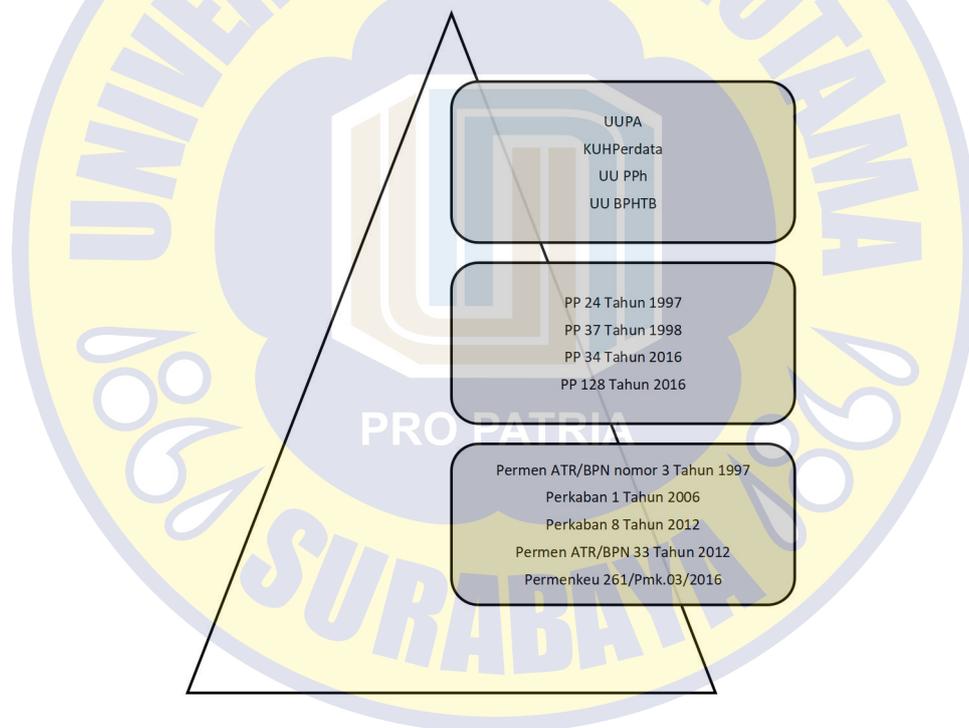
Pembuat Akta Tanah, pasal 1 ayat (4) Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditentukan dari harga transaksi setiap akta dengan rincian sebagai berikut, Kurang dari atau sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 1% (satu persen); lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), paling banyak sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen); lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,5% (nol koma lima persen); atau d. lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).

Biaya peralihan hak dikantor pertanahan dengan ketentuan sebagai berikut, Biaya validasi sertifikat Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dasar hukumnya, Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015, lampiran angka III pelayanan informasi pertanahan, huruf F pelayanan informasi data tektual/grafikal, angka 1. pengecekan Sertifikat tarif Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) per satuan. (halaman 8);

Biaya balik nama 1% (satu persen) dikalikan nilai tanah ditambah Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) atau dalam rumus ($T = 1\% \times \text{Nilai} + \text{Rp. 50.000,-}$). Dasar hukumnya, Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Peratnahan Nasional, pasal 16 ayat (2) tarif pelayanan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf b berupa pelayanan pendaftaran pemindahan peralihan ha katas tanah untuk perorangan dan badan hukum, dihitung dengan rumus ($T=1\% \times \text{nilai}$

tanah + Rp.50.000,-) pada lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 angka II pelayanan pendaftaran tanah, huruf B pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, angka 14 pelayanan pendaftaran perubahan nama Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) per bidang (halaman 5). Tidak terbayarnya ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka dapat dipastikan peralihan hak dalam sertipikat ke kantor pertanahan tidak dapat dilaksanakan.

Selanjutnya penulis membuat gambar tentang keabsahan akta jual beli (Gambar-15)



3.6. Pembatalan dan Kebatalan Akta Otentik

Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu

perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum, mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku.¹⁰⁹

Dalam hal bagaimana akta otentik itu dikatankan batal dan dapat dibatalkan, Herlien Budiono, Apabila perjanjian melanggar syarat obyektif seperti hal tertentu atau suatu sebab yang halal, perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹¹⁰

Habib Adjie, penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah "*Vermoeden van Rechtmatigheid*" atau "*Presumptio Iustae Causa*". Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta notaris yaitu akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.¹¹¹ Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.¹¹²

Peter Latumenten, berpendapat untuk menghindari cacat yuridis akta otentik, maka dalam menjalankan jabatannya pejabat pembuat akta harus berpegang pada dua parameter yaitu kewenangan dalam jabatannya dan menolak

¹⁰⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 364.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ Habieb Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 85.

¹¹² *Ibid.* hlm. 86.

membuat akta jika keterangan dan atau data-data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum.¹¹³

Akta yang batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Suatu pokok persoalan tertentu;
2. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Mengenai Akta batal demi hukum ini, apakah sejak tanggal akta dibuat (sejak awal) atau sejak diketahui telah melanggar syarat objektif. Jika akta telah batal demi hukum sejak awal, maka perlu ada pengaturan mengenai tindakan hukum yang pernah/telah dilakukan berdasarkan akta tersebut. Apakah para pihak akan menyatakan saling menerima dan tidak mempersoalkannya / berdamai, Ataukah akan mempersoalkannya. Jika dipersoalkan, silakah kepada yang bersangkutan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, tapi jika akta batal demi hukum sejak diketahui, maka segala tindakan hukum yang telah dilakukan tetap mengikat yang bersangkutan, yang diperlukan adalah pengaturan tindakan hukum sejak tanggal diketahui.

Notaris dan PPAT sangat berperan mengatur segala tindakan hukum yang terjadi/yang dilakukan baik akta Notaris atau akta PPAT yang batal demi hukum sejak awal atau sejak diketahui. Akta Notaris atau akta PPAT batal demi hukum dapat juga terjadi karena telah memenuhi syarat batal yang telah ditentukan oleh para penghadap sendiri dan telah dicantumkan/disebutkan dalam akta yang bersangkutan. akta notaris tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

¹¹³ Peter Latumenten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta, 2011, hlm. 80

Untuk menyatakan Akta Notaris atau akta PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, pengadilan negeri yang berhak menentukan berdasarkan gugatan yang diajukan oleh para pihak sendiri. Berdasarkan gugatan tersebut pengadilan akan menentukan dalam pertimbangan hukumnya untuk berkesimpulan pada putusannya.

Pasal 1265 KUHperdata yaitu, Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan, syarat tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Pasal 1266 KUHPperdata, Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajibannya, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267 KUHPperdata, Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Tan Thong Kie, menurutnya kebatalan dan pembatalan perikatan “*Van de Nietigheid en Vernietiging Verbintenissen*”, Kebatalan “*nietigheid*” disebut juga batal absolut atau batal demi undang-undang. Suatu tindakan yang batal absolut tidak menyebabkan suatu akibat.¹¹⁴ Sedangkan pembatalan perikatan “*vernietiging der verbintenissen*”. Perikatan ini dapat menyebabkan suatu akibat yang dapat dibatalkan atas permintaan suatu pihak. Untuk lebih menjelaskan perbedaan antara dua istilah tersebut di atas, di bawah ini diberi penjelasan:¹¹⁵

1. Suatu perikatan yang batal absolut tidak dapat dikuatkan “*bekrachtigd*” sedangkan perikatan yang batal relatif dapat dibatalkan;
2. Suatu tindakan yang batal absolut tidak menjadi suatu alasan atau dasar “*titel*” untuk memperoleh kadaluwarsa, sedangkan tindakan yang batal relatif dapat memperoleh kadaluwarsa;
3. Hakim karena jabatannya tidak memperhatikan tindakan yang batal demi undang-undang, ia hanya memerhatikan kebatalan relatif apabila ada suatu pihak yang mengajukan permintaan untuk itu.

Menurutnya harus diakui bahwa dalam undang-undang orang tidak mudah menebak apa yang dimaksud oleh pembuatnya, batal demi undang-undang atau pembatalan dapat diminta sewaktu-waktu, ia memakai kata-kata yang dikira maksudnya adalah batal demi undang-undang, tetapi akhirnya ternyata tidak demikian. Pasal 1446 KUHPerdara ayat (1) memakai kata-kata batal demi hukum dalam pasal yang sama yang meneruskan kalimat dengan kata-kata atas bantuan dari salah satu pihak dinyatakan batal. Pada umumnya orang mengambil patokan

¹¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 432.

¹¹⁵ *Ibid.*

sebagai berikut, apabila ketentuan yang berkenaan bermaksud untuk membela hak seseorang, maka ketentuan itu dianggap batal relatif, sedangkan apabila suatu ketentuan dimaksudkan untuk membela ketertiban umum, maka yang dimaksud adalah batal demi undang-undang.¹¹⁶

Pasal 1446 KUHPerdara menetapkan bahwa perikatan yang dibuat oleh orang yang tidak cakap adalah batal demi undang-undang “*van rechtswege nietig*”, mereka adalah:

- a. Orang dibawah umur, menurut KUHPerdara di bawah 21 tahun, menurut undang-undang perkawinan di bawah 19 tahun;
- b. Orang yang ditaruh dibawah;
- c. Wanita kawin menurut KUHPerdara; dan
- d. Anak yang telah mendapat pendewasaan terbatas.

Dalam perbuatan yang menyebabkan kerugian termasuk perbuatan yang melanggar hukum. Tidak dapat pula diajukan permohonan pembatalan dari perikatan di atas dengan dasar masih di bawah umur, perjanjian kawin dan perjanjian kerja biarpun dibuat dengan persetujuan orang yang harus memberi persetujuan menurut undang-undang.

Pembatalan suatu perikatan berdasarkan tidak cakupnya para pihak mengakibatkan bahwa barangnya serta para pihak dikembalikan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang dibayarkan kepada yang tidak cakap atau berwenang hanya dapat dituntut kembali sepanjang barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang yang pada saat

¹¹⁶ *Ibid*, hlm. 433.

itu tidak cakap atau sepanjang dinyatakan bahwa si tidak cakap benar-benar menikmati apa yang dibayarkan kepadanya atau yang telah diterima dan dinikmati telah dipergunakan atau dinikmati untuk kebaikan si tidak cakap.

Apabila permohonan pembatalan berdasarkan paksaan perikatan sesuai dengan Pasal 1446 KUHPerdara, Perikatan yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan adalah batal demi hukum dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dibatalkan, semata-mata atas dasar belum dewasa atau di bawah pengampuan. Pasal 1449 B.W. mengatakan Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. disetujui oleh hakim, ia juga memutuskan pembayaran ongkos, kerugian, dan bunga, bilamana ada alasan untuk itu sebagaimana diatur dalam pasal 1453KUHPerdara.

Pernyataan kebatalan berdasarkan paksaan, kekhilafan, atau penipuan juga berakibat, bahwa para pihak dan barang yang bersangkutan kembali dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat. Tentang prosedur mengenai gugatan pembatalan serta batas waktu mengajukan permintaan batalnya suatu perikatan tentang yang dijelaskan dalam bagian ini, perhatikan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, Dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun. Pasal 1455, Barangsiapa mengira bahwa ia dapat menuntut pembatalan suatu perikatan atas dasar berbagai alasan, wajib mengajukan alasan-alasan itu sekaligus, atau ancaman akan ditolak alasan-alasan yang diajukan kemudian, kecuali bila alasan-

alasan yang diajukan kemudian ternyata karena kesalahan pihak lawan, tidak dapat diketahui lebih dahulu.

Pasal 1456, Tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan, gugur jika perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam, sebagai berikut oleh anak yang belum dewasa, setelah ia menjadi dewasa; oleh orang yang berada di bawah pengampuan, setelah pengampuannya dihapuskan, oleh perempuan bersuami yang bertindak tanpa bantuan suaminya, setelah perkawinannya bubar; oleh orang yang mengajukan alasan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, setelah paksaan itu berhenti atau setelah penyesatan atau penipuan itu diketahuinya.

Pasal 1464 KUHPerdara, Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Dalam putusan Pengadilan Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg, tanggal 19 agustus 2020, dalam fakta persidangan pengadilan:

1. Pemeriksaan dua sertipikat obyek sengketa berasal dari alat bukti surat yang diajukan oleh turut tergugat atau bank, ini artinya, PPAT, Penjual dan Pembeli tidak menguasai sertipikat asli;
2. ABL mengakui dalam positanya baru mengetahui bahwa obyek yang dibelinya atas nama AN pada saat sebelum penandatngani akta jual beli dikantor PPAT ini artinya tidak ada kata sepakat antara penjual dan pembeli, terkait obyek ataupun harga;

3. Kewajiban untuk memeriksa keaslian fisik dan data yuridis sertipikat ke kantor pertanahan tidak dilaksanakan oleh PPAT;
4. Penjual dan pembeli tidak pernah menghadap kepada PPAT, isi dari akta tidak pernah dibacakan, penandatanganan akta jual beli ditandatangani oleh pembeli dihadapan pegawai PPAT dikantor PPAT sedangkan penjual menandatangani akta jual beli dirumah penjual dihadapan pegawai PPAT, sehingga isi dalam akta adalah murni perbuatan dari SR yaitu pejabat pembuat akta;
5. Keterangan saksi yang dihadirkan oleh ABL, dalam kesaksiannya sebagai sebagai marketing valensia residen dalam keterangan di persidangan pengadilan menyatakan bahwa pada saat penandatanganan dikantor PPAT hanya pembeli saja yang hadir;

Dengan dilanggarnya ketentuan-ketentuan baik dalam hal kewenangan dan kewajibannya dalam membuat akta jual beli dan dilanggarnya ketentuan formil dalam pembuatan akta, maka akta jual beli itu batal demi hukum.

Terhadap akta otentik berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian-perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, dan kembali pada keadaan semula.

Habib Adjie memberikan penjelasan, sutau syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah tidak pernah terjadi suatu perikatan.¹¹⁷ Akta otentik yang dibatalkan melalui putusan pengadilan, tetap sebagai minuta dan

¹¹⁷ Habib Adjie, *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, CV. Bintang Pustaka Madani, Yogyakarta, hlm. 43

disimpan sebagai protokol akta dengan diberikan catatan bahwa akta tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan. Syarat ini tidak menunda perikatan, ia hanya mewajibkan penjual mengembalikan apa yang telah diterimanya. Dalam perkara, aquo penjual tidak mempunyai kewajiban apapun, karena tidak menerima apapun dari penjual.

Akibat dari batal demi hukum akta jual beli, selanjutnya penulis menjabarkan kembali tentang tanggung jawab seorang PPAT dan penjual serta pengembang yang terlibat dalam proses-proses jual beli dalam perkara aquo.

3.7. Tanggung Gugat

Tanggung gugat "*liability*" merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab. Pengertian tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum. Ia misalnya harus membayar ganti kerugian kepada orang atau badan hukum lain karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum "*onrechtmatieg daad*" sehingga menimbulkan kerugian bagi orang atau badan hukum lain tersebut. Istilah tanggung gugat berada dalam ruang lingkup hukum privat.

Kesalahan bukan merupakan unsur yang harus dipenuhi pada setiap kasus agar seseorang bertanggung gugat. Disamping itu seseorang atau badan hukum dimungkinkan bertanggung gugat atas tindakan orang atau badan hukum lainnya. Oleh karena itulah unsur kesalahan tidak disyaratkan untuk dipenuhi oleh orang atau bada hukum yang bertanggung gugat.

Prinsip pemberian sanksi terhadap tindakan individu hanya karena akibat perbuatan tersebut telah direncanakan dan dengan maksud yang salah tidak sepenuhnya diterima dalam hukum modern. Individu secara hukum bertanggungjawab tidak hanya jika secara obyektif "*harmful effect*" dilakukan secara terlarang, tetapi juga jika akibat perbuatan tersebut telah dimaksudkan walaupun tanpa niat yang salah, atau jika akibat tersebut terjadi tanpa adanya maksud atau direncanakan oleh individu pelaku. Namun sanksinya mungkin berbeda dalam kasus yang berbeda-beda.

Suatu sikap "*mental delinquent*" tersebut, atau disebut mensrea, adalah suatu elemen delik. Elemen ini disebut dengan terma kesalahan "*fault*" (dalam arti lebih luas disebut "*dolus*" atau "*culpa*"). Ketika sanksi diberikan hanya terhadap delik dengan kualifikasi psikologis inilah disebut dengan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan "*responsibility based on fault atau culpability*".

Dalam hukum modern juga dikenakan bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan "*negligence*". Kealpaan adalah suatu delik omisi, dan pertanggungjawaban terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban absolut daripada "*culpability*".

Hans Kelsen, kapasitas seorang individu untuk memiliki hak dan kewajiban hukum atau untuk menjadi subyek dari hak dan kewajiban. Jika seorang individu diwajibkan secara hukum untuk berperilaku dengan cara tertentu dan mampu melaksanakan suatu sanksi sebagai konsekuensi hukum melalui perilakunya.¹¹⁸

¹¹⁸ Hans Kelsen, *Opc.cit.* Hlm. 135

Dalam kasus ini subyek “*responsibility*” dan subyek kewajiban hukum adalah sama. terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan murni pelaku “*based on fault*” dan pertanggungjawaban mutlak “*absolut responsibility*”.

Secara filosofis keberadaan akta jual beli PPAT adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau rumah susun. Kepastian itu meliputi kepastian tentang:

1. Momentum terjadinya perbuatan hukum;
2. Kepastian tentang subjek hukum, yaitu para pihak yang melakukan perbuatan hukum;
3. Kepastian tentang objeknya.

Bila berdasar pada pasal 38 ayat (1) UUJN, setiap akta terdiri atas awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta. Pembuatan suatu akta merupakan kepentingan dari para pihak. Isi dari akta (badan akta) adalah keinginan dan tanggung jawab para pihak sedangkan notaris hanya bertanggung jawab pada bagian kepala akta dan akhir akta. Untuk mengetahui tanggung jawab seorang Notaris terhadap akta yang dibuatnya maka harus dibuktikan terlebih dahulu apakah kesalahan terletak pada badan akta atau pada awal dan akhir akta.

Habib Adjie, berpendapat bahwa isi akta merupakan kehendak para pihak dan akan berlaku sebagaimana undang-undang yang membuatnya, meski demikian, tetap notaris tidak harus selalu mengabdikan kehendak atau keinginan

para penghadap tersebut jika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma agama, norma susila, sosial dan kemasyarakatan, serta ketertiban umum.¹¹⁹

Pertanggungjawaban notaris, pejabat sementara notaris, notaris pengganti, dan notaris pengganti khusus dapat diminta sepanjang mereka masih berwenang melakukan tugas jabatan sebagai notaris, atau kesalahan-kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan tugas jabatan sebagai notaris begitu pula dengan penerapan sanksi-sanksinya.¹²⁰

Pertanggungjawabannya berhenti atau dari tugas jabatannya sebagai Notaris. Kontruksi pertanggungjawaban seperti ini sesuai dengan jiwa pasal 1870 KUHPerdara, bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak, beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Penyimpanan protokol notaris oleh notaris pemegang protokol merupakan suatu upaya untuk menjaga umur yuridis akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak atau ahli warisnya tentang segala hal yang termuat didalam akta tersebut.¹²¹

Peter Latumenten, menyatakan bahwa, salinan akta tidak sama dengan minuta akta, salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”.¹²² masih dalam penjelasannya, kekuatan bukti salinan akta, kutipan

¹¹⁹ Habieb Adjie, *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan*, *Op.cit.* hlm. 21.

¹²⁰ Habib Adjie, Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan dan Komentar Undang-Undang Jabatan Notaris*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2020, hlm. 540.

¹²¹ *Ibid.*

¹²² Peter Latumenten, *Op.cit.* hlm. 96.

akta atau grosse akta terletak dalam minuta aktanya, dalam arti jika minuta akta itu masih ada, maka salinan, kutipan atau grosse akta sepanjang sama bunyinya dengan minuta aktanya, mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan aslinya dan setiap saat minuta aktanya (asli aktanya) dapat dituntut untuk diperlihatkan atau dipertunjukkan dimuka hakim.

Dalam hal minuta akta (asli aktanya) tidak ada lagi, maka kekuatan bukti salinan, kutipan atau grosse akta tetap mempunyai kekuatan bukti yang sama dengan minuta aktanya (asli aktanya) sepanjang salinan atau kutipan dikeluarkan oleh notaris yang membuat minuta akta itu atau pemegang protokol yang sah atau (notaris pengganti, notaris pengganti khusus, pejabat sementara notaris atau notaris lain yang ditunjuk sebagai pemegang protokol).

Sejak ditandatangani salinan akta oleh notaris atau pemegang protokolnya, maka salinan tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sama dengan aslinya, sepanjang isi salinannya sama bunyinya dengan minuta aktanya (akta aslinya). Salinan akta, kutipan akta atau grosse akta, dibuat dan ditandatangani oleh notaris bukan oleh penghadap (pihak) dalam akta, sehingga isi salinan, kutipan atau grosse akta yang tidak sama dengan minuta akta (asli aktanya) menjadi tanggung jawab hukum notaris atau pemegang protokol yang mengeluarkannya.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2442K/Pid/2006, dalam pertimbangan hukumnya berpendapat “salinan akta yang tidak sama dengan minuta akta dan bukan merupakan kesalahan ketik, adalah tindak pidana”.

Penulis berpendapat bahwa akta PPAT itu adalah aktulaisasi otentik dari pejabat yang diberikan sebagaimana kewenangan oleh negara dalam hal yang telah

ditentukan bentuknya oleh peraturan perundangan, pelimpahan kewenangan oleh BPN kepada PPAT dapat dikatakan sebagai jenis pelimpahan kewenangan delegasi.

Perbedaan kewenangan dapat dilihat dalam bentuk pertanggungjawabannya, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan pada pasal 1 angka 22, atribusi adalah pemberian kewenangan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan oleh undang-undang dasar atau undang-undang. Angka 23 delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi, angka 24 mandat adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

Dengan demikian dengan menerima kewenangan delegasi sejalan dengan pasal 55 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 pada PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pembuatan yang dilakukan oleh PPAT menimbulkan kerugian oleh karenanya PPAT dapat digugat secara perdata, bisa laporkan pidana karean memberikan keterangan palsu dalam akta otentik, dan bertanggung jawab secara administrasi

3.8. Putusan Pengadilan

Putusan akhir adalah kulminasi serangkaian pemeriksaan yang telah dilalui, “*eind vonnis, final judgment dalam tradisi common law*” putusan yang dijatuhkan

oleh majelis hakim sebagai akhir dari pemeriksaan suatu perkara.¹²³ Putusan akhir pada dasarnya merupakan jawaban majelis hakim atas persengketaan yang terjadi di antara para pihak berupa penetapan tentang hubungan hukum para pihak serta siapa yang berhak atas apa dan siapa yang tidak berhak. Putusan akhir yang dijatuhkan hakim dapat berupa satu atau beberapa hal berikut:¹²⁴

1. Mengabulkan gugatan penggugat, Gugatan penggugat dikabulkan apabila dalam pemeriksaan perkara, Penggugat ternyata mampu membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya. Selanjutnya, mengabulkan gugatan penggugat dapat berupa:
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, jika Penggugat mampu membuktikan seluruh dalil gugatannya;
 - b. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian, jika Penggugat hanya mampu membuktikan Sebagian dalil gugatannya.
2. Menolak gugatan Penggugat, Gugatan penggugat ditolak jika dalam pemeriksaan perkara ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Dalam praktiknya, gugatan penggugat ditolak oleh pengadilan jika memenuhi salah satu dari dua keadaan berikut:
 - a. Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatan, disebabkan alat bukti yang diajukan tidak memenuhi batas minimal pembuktian atau tidak dapat menyakinkan hakim;
 - b. Alat bukti yang diajukan penggugat dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan yang diajukan tergugat.

¹²³ Natsir Asnawi, *Hemenutika, Op.cit. hlm.* 47.

¹²⁴ *Ibid.*

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima “*neit onvankelijke verklaard*”, Gugatan penggugat tidak dapat diterima jika gugatan tersebut mengandung cacat formil maupun materiil. Beberapa hal atau keadaan yang menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah:

- a. Gugatan Penggugat kabur “*obscur libel*”;
- b. Penggugat bukan orang yang berhak “*gemis aanhoedanigheid*”;
- c. Gugatan kurang pihak “*plurium litis consortium*”;
- d. Ada pihak ketiga yang tidak ditarik “*ex juri terti*”;
- e. Yang terjadi kuasa tidak sah atau tidak cakap;
- f. Gugatan di luar yurisdiksi relative atau absolut pengadilan;
- g. Salah menarik pihak yang digugat “*error in persona*”;
- h. Gugatan mengandung “*nebis in idem*”;
- i. Gugatan “*premature*”;
- j. Gugatan daluwarsa;
- k. Penggugat tidak melaksanakan perjanjian “*exception non adimpleti contractus*”;
- l. Adanya penipuan dalam perjanjian “*exception doli mali*”
- m. Objek yang digugat bukan milik Tergugat “*exception domini*”

Kekuatan putusan pengadilan mencakup tiga hal yaitu:¹²⁵

1. Kekuatan mengikat, Putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat, tidak hanya kepada pihak-pihak berperkara, tetapi juga kepada pihak

¹²⁵ *Ibid.* hlm. 48.

lain, khususnya yang memiliki kepentingan, baik secara langsung maupun dengan objek perkara. Putusan pengadilan dipandang sebagai akta autentik, karena itu, secara hukum memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap "*kracht van gewijsde*" tidak dapat diganggu gugat. Putusan demikian memiliki kekuatan pasti yang mengikat "*bindende kracht*" dan karenanya apa yang diputuskan pengadilan harus dianggap benar. Pihak-pihak yang berperkara wajib tunduk dan patuh dalam melaksanakan isi putusan tersebut. Dalam arti negatif, kekuatan mengikat pada putusan menyebabkan hakim tidak boleh memutus perkara yang sama (pokok perkaranya) dan telah diputus sebelumnya. Putusan yang bersifat positif (mengabulkan atau menolak) padanya melekat unsur *nebis in idem*, karena itu tidak boleh diadili untuk kedua kalinya.

2. Kekuatan pembuktian, Putusan pengadilan merupakan akte autentik yang dibuat secara tertulis dengan mengacu pada sistematika dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam hukum acara. Putusan pengadilan oleh karenanya memiliki kekuatan untuk membuktikan sesuatu bila dijadikan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara. Putusan pengadilan membentuk suatu peristiwa secara konkret yang telah dianggap benar. Kekuatan pembuktian tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga pihak ketiga yang memiliki kepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

3. Kekuatan eksekutorial, Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap "*kracht van gewijsde*" memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan, baik secara sukarela maupun melalui upaya eksekusi oleh pengadilan bila pihak yang dinyatakan kalah tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela. Kekuatan eksekutorial (titel eksekutorial) yang melekat pada putusan ada pada irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga bila irah-irah tersebut tidak ada, maka putusan tidak dapat dieksekusi

Dalam penelitian yang dilakukan penulis akibat batal hukumnya akta otentik, maka penguasaan terhadap obyek jual beli yang telah dikuasai oleh pembeli, segera mungkin untuk dikosongkan dan diberikan kepada pemilik sahnyanya, seperti saat sebelum adanya akta jual beli.

3.9. Rangkap Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Notaris

Kehadiran dan keberadaan lembaga Notaris di Indonesia merupakan kehendak dari negara, yaitu untuk melaksanakan sebagian kewenangan negara dibidang hukum keperdataan, dalam hal ini yaitu membuat alat bukti yang diakui oleh negara, sehingga negara melahirkan jabatan bukan melahirkan profesi.¹²⁶

Pasal 1 ayat (1) UUJN Nomor 2 Tahun 2014 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini, pasal 1 angka 7 disebutkan bahwa akta notaris yang selajutnya disebut akta autentik yang dibuat oleh atau

¹²⁶ Habieb Adjie, Rusdinto Sesung, *Op.cit.* hlm.34.

dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh menteri hukum dan hak asasi manusia, sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional sehingga Notaris dan PPAT berada dibawah dua kementerian yang berbeda, namun dalam aturannya PPAT dan Notaris merupakan pejabat umum yang dapat saling merangkap jabatan.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris dengan ketentuan yaitu PPAT harus memiliki tempat kedudukan yang sama dengan Notaris. Ketentuan mengenai kewajiban PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris haruslah berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris dijelaskan juga pada pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang berbunyi: (1a) PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan Notaris. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah, pasal 1 ayat (1) disebutkan 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. Selanjutnya dalam Perkaban nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menegaskan dalam pasal 1 ayat (1) pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; Ayat (2) akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 2 ayat (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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hukum itu.

PPAT dan Notaris yang melanggar wewenangnya, berakibat bagi jabatannya dengan pemberian sanksi sebagaimana yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris yang disepakati bersama dalam wadah Ikatan Notaris Indonesia untuk Notaris dan UUPA dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Sanksi lain adalah terhadap penerapan yang tidak benar dalam dalam proses pembuatan akta menimbulkan adanya perbuatan melawan hukum baik yang dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian atau bahkan pejabat yang membuat perjanjian.

Perbuatan melawan hukum, perbuatan yang membawa kerugian kepada seseorang dan karena perbuatan itu diwajibkan untuk mengganti kerugian, kelalaian dan kurang hati-hatian terqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pejabat selain sanksi ganti rugi juga diterapkan sanksi administratif, yang kewenangannya ada pada kekuasaan kehakiman.

Selanjutnya apakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT berdampak pada profesinya sebagai notaris, dalam hal tugasnya sebagai PPAT dan Notaris terseret pada kasus yang sama dan berkaitan. Penulis dalam penelitian ini memperhatikan tentang sumpah jabatan dan kode etik yang melekat pada jabatan yang dirangkap oleh PPAT selaku Notaris. Dengan dinyatakan oleh putusan pengadilan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sudah barang tentu melanggar sumpah dan kode etik jabatannya, karena masuk dalam wilayah tentang moral maka integritasnya sebagai pejabat umum harus dipertanyakan kembali, menurut penulis sumpah kepada Tuhan yang tertuang dalam sumpah jabatan Notaris dan sumpah jabatan PPAT, maka sumpah itu melekat pada pribadi dalam seorang pejabat, Ketika sudah melanggar wilayah kode etik maka seharusnya dalam hal rangkap jabatan kedua organisasi INI dan IPPAT bisa memberikan sanksi berdasar putusan pengadilan.

3.10. Moral, Kode Etik dan Sumpah Jabatan

Kapasitas seorang individu untuk memiliki hak dan kewajiban hukum atau untuk menjadi subyek dari hak dan kewajiban. Jika seorang individu diwajibkan secara hukum untuk berperilaku dengan cara tertentu dan mampu melaksanakan suatu sanksi sebagai konsekuensi hukum melalui perilakunya.

Habib Adjie, dalam perkuliahan kode etik, mengemukakan "*in civilized society the law floats in a sea the ethics, ethics that has been formulated into a code of ethics, the code of ethics becomes the principle of behavior of a person in*

a position called personal ethics".¹²⁷ terjemahan bebas, dalam masyarakat beradab, hukum itu mengapung diatas samudra etik, etik yang berhasil dirumuskan menjadi kode etik, kode etik menjadi prinsip berperilaku seorang dalam jabatan yang disebut personal etik. Dianalogikan bahwa lembaga kenotariatan dilahirkan oleh negara dengan tugas untuk melaksanakan representasi negara kepada masyarakat dengan menjaga otensitas akta notaris, Notaris adalah "*Officium Nobile*" sebagai jabatan kepercayaan yang harus taat dan teguh pada nilai-nilai jabatan kepercayaan, dengan menjaga umur yuridis saat memegang jabatan, karena umur yuridis tidak pernah berakhir.¹²⁸

Gatot Tri Waluyo, menerangkan bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, seperti pelanggaran kode etik, berbeda penangannya dengan pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh PPAT.¹²⁹ Pasal 1 angka 13 keputusan menteri kehakiman dan hak asasi manusia tahun 2003 tentang kenotariatan, organisasi notaris satu-satunya yang diakui pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI) kode etik Notaris diatur dalam kode etik hasil kongres luar biasa yang pada tanggal 29-30 Mei 2015 yang dilaksanakan dibanten.

Kode etik PPAT diatur dalam keputusan Menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 112/KEP-4.1/IV2017, tanggal 27 April 2017, Kode etik profesi PPAT disusun oleh organisasi PPAT yaitu ikatan pejabat pembuat akta tanah disingkat IPPAT.

¹²⁷ Habib Adjie, *Kuliah Kode Etik*, Ketua Progran Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2022.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Gatot Tri Waluyo, *Mata Kuliah Kode Etik*, Progran Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2022.

IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum “*rechtspersoon*” berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan keputusan menteri kehakiman republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam berita negara republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 nomor 55 tambahan nomor 32.

Dalam Pasal 1 angka 2 kode etik PPAT, disebutkan kode etik PPAT yang untuk selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Sanksi diatur dalam pasal 6 ayat (1) yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;

4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Ayat (2) penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut. Ayat (3) Penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh pembina PPAT.

Erna Anggraini, sejalan dengan pasal 1 angka 10 kode etik notaris, kewajiban adalah sikap, prilaku perbuatan atau tindakan yang harus dilakukan anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris, dalam rangka menjaga memelihara citra wibawa lembaga notaris dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat notaris.¹³⁰ Erna juga menjelaskan perbedaan antara okupasi dan profesi untuk mempertegas pembeda dimana aturan kode etik itu diterapkan, ini artinya kedudukan kode etik melekat tidak hanya pada saat menjalankan profesi, namun juga melekat pada prilaku sehari-hari, seorang pejabat yang terikat oleh kode etik harus menjaga marwah jabatannya dalam sikap-siap dalam rumah tangga dan pergaulannya dalam masyarakat.

Qusnul Yakin, dalam materi, perkuliahan kode etik, memberikan pandangannya bahwa dalam hal sanksi pidana, ada tiga hal yang harus

¹³⁰ Erna Anggraini, *Mata Kuliah Kode Etik*, Progran Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2022.

diperhatikan: *Meansrea* atau niat yang berhubungan dengan sikap dan mental, *Actusreus*, perbuatan itu dilakukan baik sengaja “*dolus*” atau lalai “*culpa*”, dan ketidak jujuran.¹³¹

Sumpah jabatan Notaris, pasal 4 UUJN ayat (1) Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut, Saya bersumpah/berjanji:

1. Bahwa saya akan patuh dan setia kepada negara republik indonesia, pancasila dan undang-undang dasar negara republik indonesia tahun 1945, undang-undang tentang jabatan notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya;
2. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya;
3. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.

¹³¹ Qusnul Yakin, *Mata Kuliah Kode Etik*, Progran Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2022.

Sumpah jabatan PPAT dalam Perkebuan Nomor 1 Tahun 2006 pasal 34 (1) Pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut, Demi Allah Saya Bersumpah:

1. Bahwa saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, Uud 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia;
2. Bahwa saya, akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya;
3. Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak;
4. Bahwa saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT;
5. Bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan;
6. Bahwa saya, untuk diangkat dalam jabatan saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu

kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga.

Moral adalah akhlak, budi pekerti yang berkaitan dengan baik buruk yang diterima umum mengenai perbuatan, sikap dan kewajiban. Hati nurani merupakan kesadaran yang diucapkan manusia dalam menjawab pertanyaan, apakah sesuatu yang dilakukan adalah perbuatan baik ataukah tidak baik, etis ataukah tidak etis.

132

Kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh suatu perhimpunan atau perkumpulan profesi yang berlaku bagi seluruh anggotanya maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan profesi baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Sumpah jabatan bertalian dengan sosok kedudukannya selaku pejabat yang diangkat oleh negara dalam hal ini pemerintah yang berkuasa. Menurut penulis moral, kode etik dan sumpah jabatan, masih abstrak dan harus dikongkritkan sehingga dapat menjadi parameter PPAT dan Notaris melaksanakannya.

3.11. Akta Otentik Pancasila

Filosofi lahirnya konsep akta otentik pancasila didasari pidato Ir. Soekarno tanggal 1 juni 1945 dihadapan sidang “*Dokuritu Zyunbi Tyoosa-kai*” badan penyelidikan usaha-usaha persiapan kemerdekaan Indonesia (BPUPKI) untuk merumuskan dasar negara, dalam pidatonya menegaskan bahwa negara Indonesia berdasarkan *Ketuhanan, setiap rakyat Indonesia harus beragama, dan bebas menjalankan keyakinan agamanya berdasarkan ajarannya dan bertuhan secara*

¹³² Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 93.

berkebudayaan, yang kemudian diserap dalam dasar hukum pendirian bangsa dan norma dasar negara.

Pancasila merupakan "*modus vivendi*" (kesepakatan luhur) sebagai bentuk kristalisasi pandangan dan falsafah hidup yang sarat dengan nilai-nilai etika dan moral luhur bangsa Indonesia. Pancasila merupakan norma dasar negara Indonesia "*grundnorm*" dan juga merupakan cita hukum negara Indonesia "*rechtsidee*" sebagai kerangka keyakinan "*belief framework*" yang bersifat normatif dan konstitutif yang maknanya bersifat normatif karena berfungsi sebagai pangkal dan prasyarat ideal yang mendasari setiap hukum positif, dan bersifat konstitutif karena mengarahkan hukum pada tujuan yang hendak dicapai.

Kehidupan modern tak lepas dengan bisnis, masyarakat saling berlomba untuk mengejar profit/keuntungan atas usaha-usaha yang dilaksanakan, hubungan antar orang dengan orang, antara orang dengan badan usaha membuat lapangan hukum perdata tentang kebendaan semakin ramai diperbincangkan, pejabat pembuat akta baik notaris maupun pejabat pembuat akta tanah saling adu strategi dan berlomba untuk menjadi yang terbaik, ketidak telitian acap kali mengantarkannya pada proses peradilan, baik pidana, perdata maupun pemeriksaan internal organisasi, menghadapi era yang semakin berkembang, keteguhan memegang kode etik dan regulasipun tidak cukup, moralitas sangat-sangat dibutuhkan kematangannya.

Penulis merumuskan akta otentik Pancasila adalah akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang dan peraturan jabatannya, untuk mencatat kehendak para penghadap, dibuat dalam suasana

kebatinan ketaatan kepada sang pencipta dan ketaatan pada kode etik serta regulasi dengan tujuan mewujudkan kebenaran proses dan keadilan proses.

Konsep akta otentik Pancasila berasaskan Nastiti yang dalam bahasa Jawa berarti ketelitian, asas nastiti melahirkan teori akta otentik Pancasila, teori akta otentik Pancasila melahirkan akta otentik Pancasila yang syarat akan kepastian dan keadilan, yang selanjutnya penulis tekankan bahwa akta otentik Pancasila adalah akta yang dalam proses pembuatannya mengandung kepastian prosedural dan keadilan prosedural.

Kekuatan akta otentik Pancasila menjadikan tanggungjawab itu berlapis, lapis pertama adalah dokumen dan keterangan-keterangan penghadap saat awal dikantor pejabat dengan maksud dan tujuannya, atas kebenaran dokumen dan keterangan itu diikat dengan sumpah, yang tujuan mengingatkan dan menguatkan tekad penghadap terhadap apa yang akan dilakukan, sumpah ini menunjukkan kesadaran suasana batin penghadap tentang ketaatannya kepada Tuhan, yang selalu mengajarkan nilai-nilai kebaikan, kesadaran suasana batin penghadap akan menjadi sebuah nilai pembuktian dan nilai kepastian, nilai itu harus kongkrit yang dituangkan dalam surat pernyataan, Surat pernyataan yang menunjukkan pernyataan yang isinya adalah telah melakukan sumpah dan memberikan dokumen serta keterangannya dihadapan pegawai, staff atau dihadapan pejabat itu sendiri dan surat pernyataan itu ditanda tangani oleh penghadap dan juga oleh saksi dari kantor pejabat.

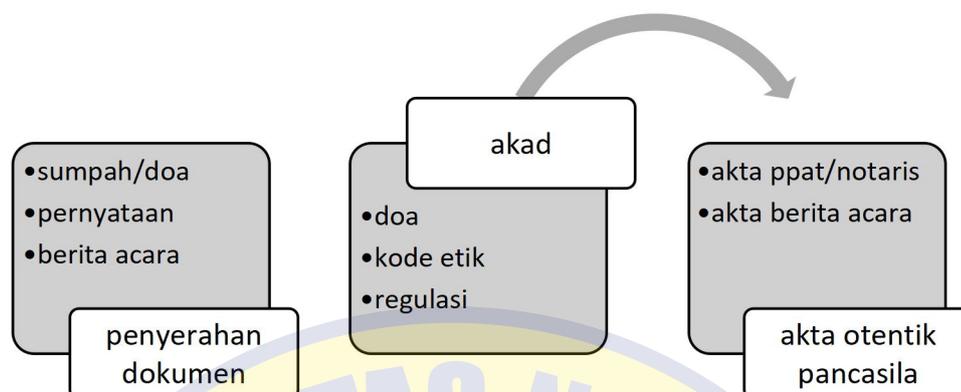
Lapis yang kedua adalah *sebelum akta dibacakan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT, didahului dengan membaca doa oleh*

Notaris/PPAT, penghadap, saksi akta, doa dipimpin oleh notaris/ppat berdasarkan keyakinan masing-masing. Proses ini mengikat bagi Notaris/PPAT yaitu akta harus dibacakan, penghadap hadir menghadap dan/atau berhadapan dengan Notaris atau PPAT dan saksi-saksi dalam akta, juga ikut melihat dan mendengar sendiri dan mengerti mengapa akta itu dibuat, sehingga ini menjamin bahwa syarat formil dan materiil akta terpenuhi.

Lapis yang ketiga adalah pada *saat akta pokok keinginan penghadap selesai dibaca dan ditangani, juga ada satu akta lagi yang harus ditangani yaitu akta berita acara yang ditandatangani oleh Notaris/PPAT, penghadap, saksi-saksi akta.* Ini adalah bentuk pembuktian kewajiban seorang pejabat, penghadap dan saksi akta bahwa semua proses pembuatan akta prosedural.

Akta otentik Pancasila, dapat merahasiakan isi akta, seperti yang diamanatkan dalam undang-undang, dengan memberikan salinan surat pernyataan kebenaran atas dokumen dan keterangan pihak penghadap, memberikan salinan akta berita acara yang ditanda tangani pejabat, penghadap dan saksi akta, bilamana akta itu diperlukan untuk proses peradilan. Dengan demikian menjadikan akta otentik pancasila memiliki nilai yuridis yang tak pernah berakhir.

Dalam asas *preferensi hukum*, menganut aturan yang lebih tinggi meneyampingkan aturan yang lebih rendah dan aturan yang khusus mengenyampingkan aturan yang umum, Penulis berpendapat bahwa peraturan yang sempurna menyampingkan peraturan yang tidak sempurna. "*Lex perfecta degorat legi lex imperfecta*" Rumusan akta otentik Pancasila, penulis gambarkan sebagai berikut: (Gambar-16)



3.12. Penutup

Mengakhiri pembahasan tentang akibat hukum akta jual beli berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan PPAT dan penjual melakukan perbuatan melawan hukum, maka penulis menyimpulkan:

1. Kedudukan akta jual beli, terbukti dibuat tanpa menunjukkan sertifikat asli, tidak dilakukan validitas yuridisnya ke kantor pertanahan, dan terbukti sertifikat dalam penguasaan bank sebagai barang jaminan kredit, tidak ada penyerahan uang pembayaran dari pembeli kepada penjual dan dibuktikan tidak ada kwitansi yang dibuat oleh pemilik kepada penjual, akta tidak dibacakan, akta ditandatangani tidak dihadapan/berhadapan dengan PPAT, maka akta jual beli batal demi hukum;
2. Tanggungjawab AB selaku pengembang, dengan tidak ada itikad baik dalam memasarkan dan menjual tanah beserta bangunan serta menerima uang pembayaran, yang secara nyata tidak diberikan kepada AN selaku

pemilik/penjual dan/atau selaku persero diam dan/atau penjamin sekaligus pemilik barang jaminan, maka perbuatan yang telah dilakukan oleh AB terkualifikasi perbuatan yang merugikan orang lain, maka selayaknya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, atas perbuatannya tersebut, AB dapat dituntut untuk mengganti kerugian terhadap pihak-pihak yang dirugikan dan dapat dijerat pidana karena perbuatannya telah melakukan penipuan dan penggelapan;

3. Tanggungjawab AN kedudukannya terikat pada perjanjian kredit dengan turut tergugat, berdasarkan "*asas pacta sun servanda*" dan *itikat baik* melaksanakan isi perjanjian, untuk mengembalikan pinjaman dan/atau mengurangi pinjaman dengan cara menjual unit-unit perumahan, maka mendatangi akta jual beli ada kolerasinya dengan perjanjian kredit yang memerintahkan untuk itu, dan sertipikat hak milik dalam jaminan dan penguasaan bank, maka perbuatannya tidak terkatagori perbuatan yang melawan hukum;
4. Tanggungjawab SR kedudukannya sebagai notaris yang membuat akta perjanjian kredit beserta addendumnya, serta akta kuasa memasang hak tanggungan (*assecoir perjanjian pokok*) dan selaku PPAT yang membuat akta jual beli terhadap obyek yang telah dijamin, sedang akta jual beli yang dibuatnya tidak ditandatangani dihadapan dan/atau berhadapan dengannya selaku PPAT dengan sendirinya isi akta tidak dibacakan, terhadap sertipikat hak milik yang merupakan alas hak obyek jual beli tidak pernah diperlihatkan atau dilihatnya, maka sudah

tentu tidak dilakukan check in dikantor pertanahan, maka kata demikian adalah cacat yuridis dan batal demi hukum, Dengan ditandatanganinya akta jual beli penjual dan pembeli dihadapan pegawai PPAT, maka awal akta dan akhir akta yang merupakan tanggungjawab PPAT, maka menurut penulis PPAT telah memberikan keterangan palsu tentang isi akta yang dibuatnya sendiri, dengan demikian perbuatan SR selaku PPAT terkategori perbuatan melawan hukum dan merupakan delik/perbuatan pidana, atas perbuatannya maka PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban secara administrasi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana;

5. Tanggungjawab Bank, kedudukan turut tergugat dengan tidak memasang hak tanggungan terhadap obyek yang telah dijaminkan kepadanya, yang berakibat menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka karena perbuatannya harus ikut bertanggung jawab atas kerugian yang ada, dan perbuatan bank terqualifikasi perbuatan melawan hukum.