

## TESIS

### PENYIMPANGAN TERHADAP MEKANISME PEMBUATAN DAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL-BELI PPAT

TMK 03/07

Tan  
P



Oleh :

**MERRY WIJAYA TAN, S.H.**  
NIM. 030310411-N

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**



**PENYIMPANGAN TERHADAP MEKANISME PEMBUATAN  
DAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL-BELI PPAT**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



**Oleh :**

**MERRY WIJAYA TAN, S.H.  
NIM. 030310411-N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

## Lembar Pengesahan

**Tesis ini telah disetujui  
Tanggal : 26 Desember 2006**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.**  
**NIP : 131 286 715**

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**H. Machsoen Ali, S.H., M.S.**  
**NIP : 130 355 366**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

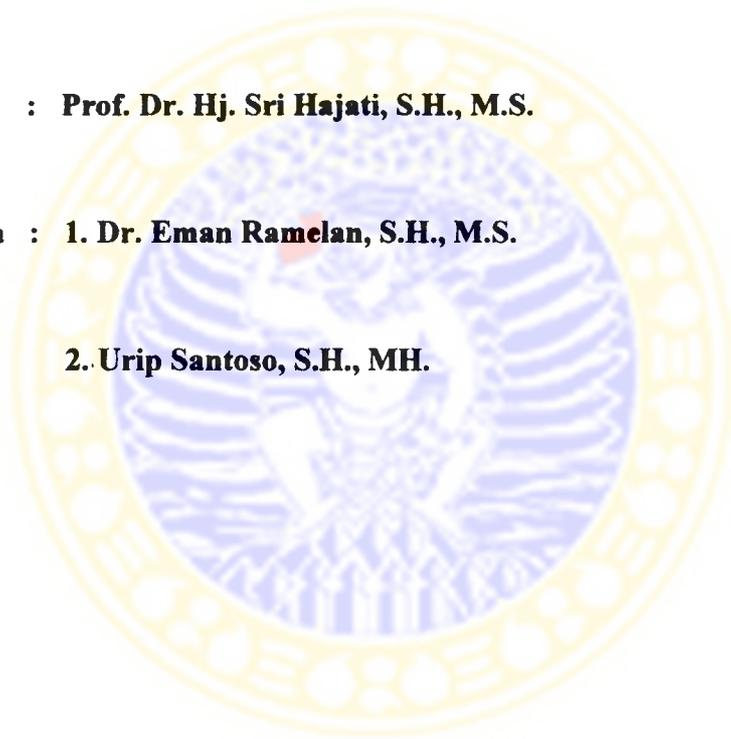
**Pada tanggal : 26 Desember 2006**

**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua : Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.**

**Anggota : 1. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.**

**2. Urip Santoso, S.H., MH.**



## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir / Tesis ini dalam rangka untuk meraih Gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini dengan judul “PENYIMPANGAN TERHADAP MEKANISME PEMBUATAN DAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL-BELI PPAT”.

Dengan terselesaikannya tesis ini tidak lupa penulis menyampaikan banyak terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Kedua orang tua penulis yang telah memberi dukungan moril dan juga materil kepada penulis.
2. Saudara-saudara penulis yang telah banyak memberikan motivasi dan masukan kepada penulis.
3. Bapak H. Maschoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan dan selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS., selaku Dosen Penguji.
5. Bapak Urip Santoso, S.H., MH, selaku Dosen Penguji.
6. Bapak Dr. Eman Ramelan, S.H., MS., selaku Dosen Pembimbing Tesis.
7. Kepada Temanku Chandra Liem yang telah membantu, mendukung dan memberikan masukan untuk terselesainya penyusunan tesis ini.
8. Seluruh Civitas Akademika Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu proses penyelesaian tesis ini.

9. Semua teman-temanku di Magister Kenotariatan, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam penulisan tesis ini penulis telah berusaha dengan segala kemampuan yang penulis miliki demi terselesainya tesis ini, semoga materi dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis terutama dan juga para pembaca yang ingin memperoleh info tentang penyimpangan terhadap mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta jual-beli PPAT, namun penulis juga menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, sehingga penulis sangat terbuka untuk menerima masukan dan saran-saran yang sifatnya membangun guna penyempurnaan penulisan ini.

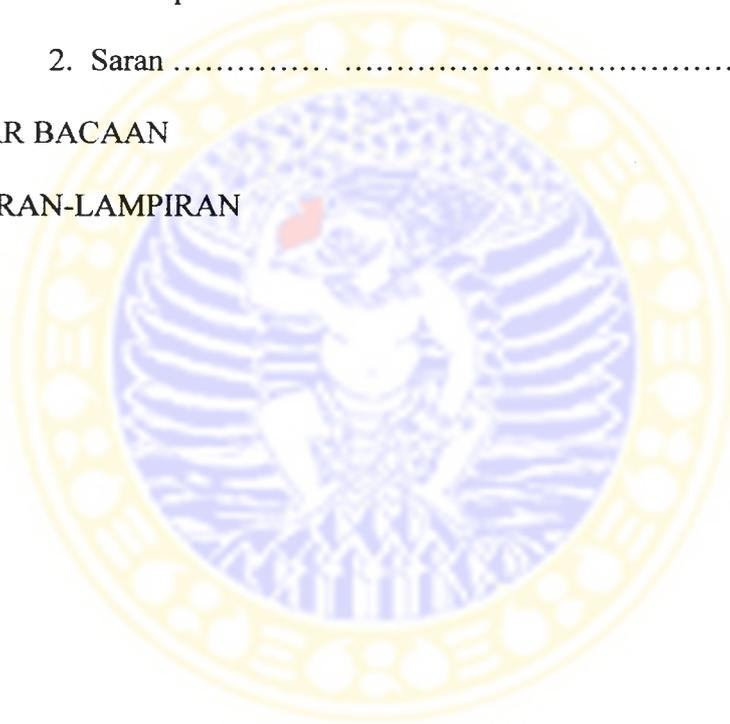
Surabaya, Desember 2006.

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PANITIA PENGUJI TESIS .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I      PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusan Masalah .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	6
3. Manfaat Penelitian .....	7
4. Kajian Pustaka .....	7
5. Metode Penelitian .....	15
6. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II    MEKANISME PEMBUATAN DAN PENDAFTARAN AKTA</b>	
<b>JUAL-BELI PPAT .....</b>	<b>19</b>
1. Peran PPAT Terhadap Perubahan Data Dalam Pendaftaran	
Tanah .....	19
2. Mekanisme Pembuatan dan Pendaftaran Akta Jual-beli PPAT	28
3. Bentuk Penyimpangan Mekanisme Pembuatan Akta Jual-beli	
PPAT .....	35
<b>BAB III    BENTUK PENYIMPANGAN MEKANISME PENANDA-</b>	
<b>TANGANAN AKTA JUAL-BELI PPAT DAN DAMPAKNYA</b>	

TERHADAP PARA PIHAK .....	52
1. Bentuk Penyimpangan Mekanisme Penandatanganan Akta Jual-beli PPAT .....	52
2. Alasan Penyimpangan Mekanisme dan Dampaknya Terhadap Para Pihak .....	55
BAB IV PENUTUP .....	67
1. Kesimpulan .....	67
2. Saran .....	69
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



## **BAB I**

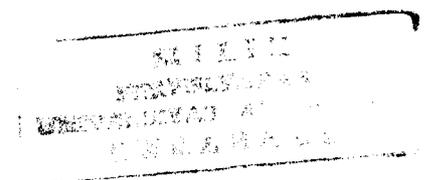
### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah dan Rumusan Masalah**

Pesatnya tingkat pertumbuhan penduduk yang diiringi dengan meningkatnya kebutuhan hidup saat ini, menempatkan tanah dalam posisi yang cukup penting. Jika pada awalnya tanah hanya di fungsikan sebagai tempat pemukiman dan objek sarana bagi kegiatan pertanian, kini fungsi tanah berkembang pula untuk sektor industri maupun kegiatan usaha pada sektor – sektor lainnya.

Dengan menggunakan logika hukum permintaan dan penawaran, maka semakin terbatasnya kepemilikan atas tanah sebagai akibat dari kian bertambahnya jumlah penduduk di satu sisi dan sifat tanah yang permanen disisi lain, otomatis akan ikut berpengaruh pula terhadap tingginya tingkat nilai tanah. Hal ini berimplikasi pada kemungkinan munculnya konflik, sehingga dibutuhkan suatu perangkat hukum yang dapat mengatur, menjamin, dan memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah.

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :  
”Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan tersebut diatas, dapat dilihat bahwa negara ditunjuk sebagai pengatur, penjamin yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kesejahteraan dan



kemakmuran rakyat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah.

Negara dalam fungsi tersebut membentuk Undang – undang Pokok Agraria dengan maksud untuk mengadakan unifikasi di bidang hukum pertanahan (*Agraria*). Keinginan tersebut terungkap dalam penjelasan umum undang – undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria yang disingkat UUPA (L.N 1960 - 104), telah menegaskan bahwa yang menjadi tujuan di undangkannya UUPA, antara lain adalah :

- a. Meletakkan dasar – dasar bagi penyusunan hukum Agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar – dasar hukum untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya.

Bertitik tolak dari tujuan di undangkannya UUPA, khususnya sub c, dan berdasarkan kepada Pasal 33 ayat (3) dari UUD 1945 yang menghendaki dipergunakannya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat, serta adanya asas keseimbangan yang diinginkan pancasila sebagai salah satu asas dalam pembangunan nasional. Maka negara bukanlah sebagai pemilik dari bumi, air dan kekayaan alam Indonesia. Negara hanyalah sebagai penguasa

dan pengatur dari bumi, air dan kekayaan alam Indonesia. Dengan demikian pancasila, UUD 1945 maupun GBHN akan tetap mengakui dan menjamin adanya hak – hak perorangan, termasuk hak milik atas tanah sebagaimana pula dikehendaki oleh pasal 27 UUD 1945 dan Pasal – pasal 2, 9, 11 dan 13 dari UUPA (UU No. 5 Tahun 1960).

Untuk memberikan jaminan yang kuat atas sebidang tanah, haruslah ada bukti yang kuat yang dapat menjamin hak seseorang atas tanah yang dikuasainya. Dengan kata lain bahwa setiap pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah haruslah ada landasan haknya, agar seseorang atau badan hukum mendapat perlindungan hukum atas haknya, apabila ada gangguan dari pihak manapun. Dengan demikian akan ada kepastian hak atau kepastian hukum atas tanahnya.

Dalam hubungan dengan jaminan kepastian hak maupun kepastian hukum atas tanah, UUPA dalam Pasal 19 menentukan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
  - c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pendaftaran tanah diadakan dengan mengingat keadaan suatu negara dan masyarakat, keperluan, lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran, termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya – biaya tersebut.

Sedangkan menurut Pasal 23 ayat (2) UUPA, pendaftaran yang diselenggarakan berdasarkan Pasal 19 UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dari ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 UUPA tersebut dapat dinyatakan bahwa pendaftaran yang diselenggarakan oleh Pemerintah berdasarkan UUPA adalah pendaftaran tanah yang bersifat hukum / yuridis (Rechts Cadaster), bukan pendaftaran yang bersifat fiskal. Oleh karena itu dalam penyelenggaraan pendaftaran ini haruslah dipenuhi unsur atau persyaratan – persyaratan dalam aspek hukum, yaitu syarat – syarat yang diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dalam praktek, jaminan kepastian hukum sangat diperlukan untuk memberikan kedudukan agar penguasaan atas sebidang tanah menjadi jelas statusnya.

Sertifikat adalah merupakan salinan buku tanah dan surat ukur kemudian dijilid bersama – sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri dan diberikan kepada seseorang yang mempunyai hak

atas tanah sebagai bukti hak dan bukti telah dilakukannya pendaftaran tanahnya. Sertipikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah. Persetifikatan tanah pada mulanya mengalami ketidaklancaran dalam penyelenggaraan pendaftaran, hal ini disebabkan berbagai faktor antara lain; terbatasnya dana, proses pendaftaran tanah oleh masyarakat dipandang masih berbelit – belit, kurangnya kesadaran hukum pemegang hak atas tanah karena mereka mengira pipil atau petok D sudah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah, disamping pula karena kurang rampilnya aparat pelaksana dan sebagainya. Lambat laun dengan berbagai macam pertimbangan dan kemudahan – kemudahan yang diberikan, akhirnya kelihatan dapat diterima oleh masyarakat. hal ini pertama dapat ditunjukkan bahwa pensertifikatan dapat di lakukan melalui PPAT, notaris maupun prona dan adanya keringanan dalam hal pembiayaan dan percepatan proses penyelesaian sertifikat hak tanahnya.

PPAT sebagai salah satu bagian dari proses pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menegaskan bahwa tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang – undangan mengenai pendaftaran tanah.

Dengan demikian mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT harus memenuhi ketentuan, hal ini disebabkan karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah, oleh karena itu ditekankan beberapa aspek dari perbuatan hukum tersebut yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT.

Adapun ketiga aspek tersebut dikatakan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagai berikut :

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridis.
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak – pihak yang melakukan perbuatan hukum<sup>1</sup>.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang masalah tersebut diatas maka pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah :

- a. Bagaimana bentuk penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT ?
- b. Apa alasan dan dampak penyimpangan mekanisme terhadap para pihak ?

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. Dengan mengacu pada pokok masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji mengenai bentuk dan alasan penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan suatu akta PPAT.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisa dampak dari penyimpangan mekanisme terhadap para pihak.

---

<sup>1</sup> PMNA / KBPN No. 4 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang “Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Jakarta, 1999, h.2

### 3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu :

- a. Untuk penyempurnaan hukum Agraria Indonesia, khususnya mengenai mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi kalangan akademik maupun masyarakat umum, khususnya kantor pertanahan dalam rangka perlindungan hukum bagi para pihak.
- c. Sebagai masukan bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya disertai dengan rasa tanggung jawab serta konsisten atas kebijakan – kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

### 4. Kajian Pustaka

Menunjuk pada bunyi rumusan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, terutama pada kata – kata "dikuasai oleh negara", maka pengertiannya dapat dilihat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yakni negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai hak untuk menguasai tanah dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat, artinya negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkat tertinggi yakni :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- c. Menentukan dan mengatur lembaga – lembaga hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian negara tidak hanya melakukan fungsi untuk mengatur tetapi juga sekaligus berfungsi selaku pelaksana dan pengawas terhadap pelaksanaan peraturan tersebut.

Dalam menjalankan ketiga fungsinya tersebut, negara dituntut untuk berlaku adil terhadap semua pihak yang terlibat dan konsekuen dalam penerapan peraturan yang dibuatnya. Ketentuan tersebut sekaligus menjadi dasar hukum di berikannya hak dan kewajiban pemerintah, untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, sebagai berikut:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Kemudian pelaksanaannya diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah tersebut dimaksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagaimana halnya bidang lain, pertama – tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas serta yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan isi ketentuannya. Di bidang pertanahan, di dalam menghadapi kasus konkrit, selain tersedianya perangkat hukum yang dimaksudkan, diperlukan juga tersedianya berbagai keterangan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, keterangan tersebut dapat ditinjau dari 2 segi, yaitu :

Dari segi fisik, tanah diperlukan adanya kepastian mengenai letak, batas – batas dan luasnya serta pemilikan bangunan dan tanaman yang mungkin ada di atasnya.

Dari segi yuridis, diperlukan adanya kepastian mengenai status hukum tanahnya, pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak yang membebaninya<sup>2</sup>.

Dalam hubungannya dengan pihak lain, pemegang hak atas tanah pun memerlukan surat tanda bukti, yang memungkinkan mereka dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang bersangkutan. Terlaksananya pendaftaran tanah yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat, memberikan manfaat kepada tiga pihak, yaitu :

- (1) pemegang hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya,
- (2) pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau kreditor untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya;
- (3) bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya<sup>3</sup>.

Hal – hal tersebut diatas dapat dipenuhi dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan selama kurang lebih 36 tahun tersebut dalam kenyataannya belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, fakta yang menjadi kendala dalam pelaksanaannya adalah belum dipahami dan dirasakan oleh sebagian rakyat terutama pedesaan. Hal ini disebabkan keadaan obyektif tanah yang jumlahnya sangat besar, letaknya yang tersebar, juga sebagian penguasaannya tidak didukung oleh alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya, serta ketentuan hukumnya sendiri pun dirasakan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, "Meninjau Kemungkinan Perbuatan Hukum Yang Dibuktikan Dengan Akta PPAT Mengenai Bidang Tanah Yang Sudah Bersertifikat Diasuransikan", Diskusi Ilmiah Asuransi, Asosiasi PPAT, Jakarta, 1999, h.2

<sup>3</sup> Maria S.W Sumardjono, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Fakultas hukum Universitas Gajah Mada dan BPN, Yogyakarta, 1997, h.1

belum cukup memberikan kemungkinan untuk melaksanakan pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan.

Sehubungan dengan hal tersebut dan dalam usaha meningkatkan kemampuan untuk dapat memberikan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional, perlu diadakannya penyempurnaan peraturan perundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, sehingga dikeluarkanlah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengganti dari PP No. 10 Tahun 1961. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut, maka PP No.10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi, meskipun demikian semua peraturan perundangan sebagai pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

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

Definisi tersebut diatas lebih lengkap dari pada yang telah sebelumnya, terutama mengenai ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yang meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;

- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut;
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam ketentuan pendaftaran tanah, agar data yang telah didaftar dalam buku tanah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, setiap perubahan yang terjadi pada suatu hak perlu didaftarkan, sedangkan perubahan data yuridis didasarkan atas akta tanah yang dibuat PPAT. Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tersebut 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. Hal ini tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 selain menyebutkan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana tersebut diatas juga menyebutkan akta lain yaitu : Akta pembagian hak bersama, Akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, akta pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik, akta surat kuasa

memasang Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa akta tanah dengan PPAT tak dapat dipisahkan satu sama lain.

Adapun syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. WNI;
- b. Usia minimal 30 tahun;
- c. Berkelakuan baik, dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notaris atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN dibantu oleh PPAT, baik PPAT yang secara khusus diangkat oleh Menteri Negara Agraria sebagai PPAT atau Camat yang karena kedudukannya bertindak sebagai PPAT. Hal ini disebutkan dalam Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 7 PP No.24 Tahun 1997. Dalam Pasal 6 ayat (2) ditentukan sebagai berikut :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan perpajakan lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu

pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta bagi negara sahabat sudah selesai atau diberhentikan oleh Menteri.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 8 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa PPAT berhenti dari jabatannya karena :

1. meninggal dunia;
2. telah berusia 65 tahun;
3. telah mengangkat sumpah jabatan sebagai Notaris diluar wilayah kerja PPAT;
4. diberhentikan oleh Menteri.

Dalam hal PPAT diberhentikan dari jabatannya oleh Menteri, ada 4 macam yaitu :

1. diberhentikan dengan hormat;
2. diberhentikan dengan tidak hormat;
3. diberhentikan tetap;
4. diberhentikan sementara.

Dalam hal diberhentikan dengan hormat, sesuai ketentuan Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 karena :

1. permintaan sendiri;
2. kesehatan;
3. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
4. diangkat sebagai PNS atau ABRI.

Dalam hal diberhentikan tidak dengan hormat, karena :

1. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. dipidana dengan ancaman hukuman kurungan atau penjara selama – lamanya 5 tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sedangkan pemberhentian sementara berdasar Pasal 11 PP No. 37 Tahun 1998 dikarenakan PPAT sedang dalam pemeriksaan pengadilan yang diancam pidana kurungan atau penjara selama – lamanya 5 tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Selama diberhentikan sementara pekerjaan PPAT dapat dilaksanakan PPAT pengganti.

Dari uraian tersebut diatas nampak jelas bahwa dengan demikian PPAT dituntut untuk lebih teliti didalam melaksanakan jabatannya.

## **5. Metode Penelitian**

- a. Penelitian ini tergolong sebagai penelitian normatif, pendekatan masalah yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini adalah pendekatan perundang – undangan (Statute Approach) serta Conceptual Approach. Pemilihan pendekatan ini mengingat terhadap permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang–undangan, teori–teori, konsep–konsep, serta doktrin yang berhubungan dengan masalah hukum Agraria Indonesia, ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia, peraturan jabatan PPAT, dan BW. Kajian ini selanjutnya dipergunakan untuk menelaah keberadaan Penjabat

Pembuat Akta Tanah yang dihubungkan dengan peranannya dalam turut memacu pendaftaran tanah di Indonesia melalui kebijakan Badan Pertanahan Nasional. Beranjak dari pendekatan ini selanjutnya akan dikaitkan dengan upaya perwujudan pendaftaran tanah yang sesuai ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Sasaran lebih lanjut, bagaimana PPAT mampu berperan dalam mekanisme pembuatan akta tanah, khususnya dalam memacu pendaftaran tanah di Indonesia.

- b. Bahan hukum yang dipergunakan dalam kajian penelitian ini meliputi Bahan Hukum Primer, yaitu meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hukum Agraria, ketentuan pendaftaran tanah, peraturan jabatan PPAT dan BW.

Disamping itu bahan hukum sekunder, yaitu meliputi buku-buku literatur, text book, jurnal, majalah, maupun media surat kabar yang memuat materi yang relevan dalam bidang kajian ini.

- c. Prosedur pengumpulan dan pengolongan Bahan Hukum

Bahan hukum primer maupun sekunder yang diperoleh akan di Inventarisasi dan di Identifikasi untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini.

Dalam melakukan inventarisasi serta identifikasi bahan hukum, dipergunakan sistem kartu yang penatalaksanaanya dilakukan dengan kritis, logis dan sistematis, dengan langkah-langkah demikian diharapkan akan lebih mempermudah dalam penyelesaian penelitian ini, setelah melalui tahapan-tahapan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber badan

hukum yang relevan (Primer dan Skunder). Langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada baik yang menyangkut hukum Agraria, ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia, peraturan jabatan PPAT dan BW. Proses sistematisasi ini yang diberlakukan terhadap teori – teori, konsep – konsep, doktrin, serta bahan rujukan lainnya.

Rangkaian tahapan inventarisasi, identifikasi, dan sistematisasi tersebut dimaksudkan untuk mempermudah pengkajian dari masalah penelitian. Rangkaian tahapan selanjutnya adalah melakukan analisa dengan menggunakan penalaran deduktif disertai uraian deskriptif yang bersifat kritis analitis.

## **6. Sistematika Penulisan**

Penulisan ini didahului dengan Bab I yakni pendahuluan yang memuat latar belakang penulisan dan memberikan gambaran tentang permasalahan secara umum, dan kemudian dituangkan menjadi beberapa pokok permasalahan. Selain itu juga memuat tinjauan dan manfaat penelitian serta tinjauan pustaka yang menjadi acuan dalam penulisan ini. Selanjutnya metode penelitian yang terdiri dari pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengolahan dan analisis bahan hukum untuk menganalisis masalah dalam bab-bab berikutnya. Dilanjutkan Bab II, membahas mengenai mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT, yang terdiri dari sub-sub bab yang membahas mengenai akta PPAT sebagai prasyarat pendaftaran tanah di Indonesia serta bentuk penyimpangan mekanisme pembuatan akta PPAT.

Bab III, membahas mengenai bentuk penyimpangan mekanisme penandatanganan akta PPAT, yang terdiri atas sub-sub bab, alasan penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT dan dampak penyimpangan terhadap para pihak. Bagian terakhir adalah BAB IV penutup, memuat kesimpulan mengenai masalah yang menjadi pokok kajian dalam penulisan ini, dan saran yang merupakan masukan yang mencoba memberikan jalan keluar yang membangun sesuai dengan pokok masalah dalam penulisan ini.



## **BAB II**

### **MEKANISME PEMBUATAN DAN PENDAFTARAN AKTA JUAL-BELI PPAT**

#### **1 Peran PPAT Terhadap Perubahan Data Dalam Pendaftaran Tanah**

Sebelum UUPA berlaku, telah dilaksanakan pendaftaran tanah, demikian berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie) Stbl. 1834 No. 27, pada masa itu Indonesia masih dalam jajahan Belanda dan oleh pemerintahan saat itu membedakan tanah hak barat dan tanah hak adat. Tanah hak barat seperti: Eigendom, Erfpacht, dan Opstal, dan sebagainya, sedangkan tanah hak adat, seperti; hak milik, hak yasan, hak anderbeni dan sebagainya sebagaimana berbagai daerah menamakannya. Sehingga pada waktu itu untuk mengatur tentang tanah terdapat dualisme hukum, yakni hukum barat dan hukum adat.

Dengan demikian maka pengaturan peralihan hak dan pelaksanaan pendaftaran tanah juga dibedakan menjadi dua yaitu ;

- a. Peralihan tanah yang berhubungan dengan tanah hak barat yang tunduk pada ketentuan BW, tetapi pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama.

Dalam jual beli dilakukan 2 (dua) tahap, yaitu:

1. Dibuatkan perjanjian jual beli oleh notaris, perjanjian ini merupakan dasar dari penyerahan hak.
2. Peralihan haknya sendiri secara yuridis harus dilakukan dengan pembuatan akta balik nama dihadapan pejabat balik nama.

bidang hukum pertanahan hanya berlaku hukum pertanahan nasional sehingga akibatnya sudah tidak lagi mengenal tanah hak barat dan tanah hak adat.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah ditunjang pula semakin meningkatnya harga tanah tersebut, dengan berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya, maka peralihan hak atas tanah perlu diatur tersendiri. Hal ini lebih jelas dapat kita lihat dalam buku tuntunan bagi PPAT, yang menyatakan:

” Peralihan hak tidak lagi dibuat dihadapan kepala desa atau kepala adat atau secara dibawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan PPAT, yang diangkat oleh Mendagri Cq. Dirjen Agraria, satu orang PPAT untuk satu atau lebih daerah kecamatan, dimana untuk satu daerah kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka camat mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT”<sup>5</sup>.

Ketentuan tersebut diatas berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang diatur lebih lanjut dalam PP No. 10 Tahun 1961, yang dalam Pasal 19 dari PP tersebut menentukan bahwa segala pemindahan hak harus dibuktikan dan dilakukan dengan akta dan pejabat yang ditunjuk oleh Peraturan Menteri Agraria, Pejabat yang dimaksud adalah PPAT. Sedangkan pengangkatan dan penunjukan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun. 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 7, oleh karenanya dalam hal peralihan hak peran Notaris, kepala desa atau Kepala adat, Pejabat balik nama digantikan oleh PPAT dan kepala pendaftaran tanah.

Disini jelas bahwa dalam proses peralihan hak dan pendaftaran tanah hanya terdapat 2 (dua) pejabat yang terkait, sedangkan sahnya peralihan hak

---

<sup>5</sup> Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, “Buku Tuntunan Bagi PPAT”, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1983, h.7

berlangsung pada saat ditandatanganinya akta dihadapan PPAT dan atas dasar akta tersebut beserta data pendukung yang diperlukan, Kantor Pendaftaran Tanah menyelenggarakan perubahan yuridis. Sedangkan kewenangan notaris masih terdapat pula dalam hal pembuatan surat kuasa memasang hipotik.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 menentukan bahwa yang dapat diangkat sebagai PPAT adalah:

1. Notaris;
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan departemen Agraria yang dianggap mempunyai Pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
3. Para pegawai Pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh menteri Agraria.

Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria tersebut diatur tentang daerah kerja PPAT Pada waktu itu PPAT hanya mempunyai wilayah kerja satu kecamatan tetapi dimungkinkan untuk daerah-daerah tertentu dapat diberikan kewenangan untuk melakukan pekerjaannya dalam beberapa wilayah kecamatan, dikarenakan pada waktu itu PPAT belum sebanyak sekarang, namun demikian berdasarkan pertimbangan tertentu Menteri Agraria dapat memberi kewenangan kepada lebih dari satu PPAT untuk melakukan pekerjaan dalam satu wilayah kecamatan dikarenakan bila hanya satu PPAT dimungkinkan tidak dapat menyelesaikan pekerjaan seperti yang diminta oleh masyarakat.

Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta tanah di wilayah kerjanya, akan tetapi dengan alasan-alasan tertentu Menteri Agraria dapat menunjuk PPAT tersebut untuk membuat akta diluar wilayah kerjanya, dengan ketentuan dalam melaksanakan tugasnya tersebut harus berkantor dalam wilayah kerjanya. Dengan demikian PPAT sudah dikenal sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961. fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta-akta yang dimaksud adalah:

- a. Akta Jual-Beli;
- b. Akta Tukar-Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Dalam Perusahaan atau Badan Hukum lainnya;

Kemudian lebih rinci lagi disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

- a. Akta Jual-Beli;
- b. Akta Tukar-Menukar;



- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Selain akta-akta tersebut diatas, PPAT juga membuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penerima kuasanya adalah pihak bank selaku penerima Hak Tanggungan, sedangkan SKMHT ini dibuat apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat datang untuk menandatangani APHT dihadapan PPAT.

Sesuai dengan pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan perlu mengatur jabatan PPAT dengan Peraturan Pemerintah, maka Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 37 Tahun. 1998.

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 PPAT dibedakan menjadi tiga, yakni:

- a. PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun.

- b. PPAT Sementara.

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT; yang dimaksud adalah; Camat, Kepala Desa.

Penunjukan PPAT Sementara terhadap Kepala Kantor Desa dapat terjadi berdasarkan penelitian letak desa sangat terpencil dan juga banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar diwilayah desa tersebut.

c. PPAT Khusus.

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu; yang dimaksud adalah kepala kantor Pertanahan.

Jabatan PPAT Sementara dan PPAT Khusus akan berhenti dengan sendirinya bila tidak lagi memegang jabatan sebagai camat, kepala desa, kepala kantor pertanahan.

Sedangkan syarat untuk dapat diangkat PPAT sebagaimana tersebut dalam Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. WNI;
- b. Usia minimal 30 tahun;
- c. Berkelakuan baik dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;

- f. Lulusan Program Pendidikan spesialis Notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai daerah kerja PPAT ditentukan meliputi satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/kota, sedangkan untuk daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerja yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjadi dua atau lebih kabupaten/kota, maka dalam waktu satu bulan sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang wilayah kerjanya meliputi kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya, apabila tidak dilakukannya dalam jangka waktu tersebut, maka wilayah kerjanya meliputi kabupaten/kota dimana letak kantor PPAT tersebut.

Dalam hubungannya dengan pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangat penting, karena tugas pokok PPAT adalah:

1. membuat akta yang nantinya dipakai sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu;
2. melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara diwajibkan mengangkat sumpah, sedangkan untuk PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah. Apabila kewajiban tersebut dilanggar, maka akta yang

dibuat menjadi tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Setelah mendapat surat keputusan pengangkatan, dalam jangka waktu tiga bulan PPAT wajib memberitahukan dan sekaligus mengajukan permohonan sumpah kepada kepala kantor pertanahan setempat, apabila tidak dilakukan maka surat keputusan pengangkatan menjadi batal. Dalam jangka waktu satu tahun sejak diterimanya surat permohonan sumpah, oleh kepala kantor pertanahan setempat, dilaksanakan sumpah jabatan. Hal ini juga berlaku untuk PPAT Sementara yang dijabat oleh camat, dilakukan atas inisiatifnya sendiri. Sedangkan untuk PPAT Sementara yang dijabat oleh kepala desa, inisiatif pengangkatan sumpah dari kepala kantor pertanahan setempat, setelah kepala kantor pertanahan mendapatkan tembusan bahwa kepala desa tersebut ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Dalam hal pemecahan kabupaten/kota dimana PPAT memilih kabupaten/kota dengan wilayah kerja yang baru, maka PPAT tersebut tidak perlu mengangkat sumpah lagi. Kewajiban PPAT sebelum menjalankan jabatannya ialah memasang papan nama, yang bentuk dan ukurannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1999, sedangkan pemasangannya dalam lingkungan kantor PPAT dan dapat dibaca oleh umum.

Kewajiban PPAT setelah mengangkat sumpah adalah :

- a. mengirim contoh tanda-tangan, paraf, teraan cap jabatan dan alamat kantor;

- b. membuka kantor dalam daerah kerja (sesuai dengan surat Keputusan Pengangkatan).

## **2. Mekanisme Pembuatan Dan Pendaftaran Akta Jual-Beli PPAT**

### **2.1 Mekanisme Pembuatan Akta Jual-beli PPAT.**

Dalam fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib membuat akta yang menjadi tugas pokoknya sehingga dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka PPAT harus menolak untuk membuat akta tersebut. Penolakan dilakukan oleh PPAT sebagaimana tertuang dalam Pasal 39 PP. No. 24 Th. 1997, apabila :

1. Yang bersangkutan tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan data yang ada dikantor pertanahan;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, yang bersangkutan tidak menyerahkan :
  - a. Surat bukti hak atau keterangan kepala desa atau kelurahan.
  - b. Surat keterangan dari kantor pertanahan atau dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak atau saksi yang tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;

4. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali) yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Adapun tujuan kuasa mutlak tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Supaya sertifikat tanah itu tetap tertulis atas nama sipemberi kuasa;
  - b. Supaya tidak perlu membayar biaya jual-beli, termasuk biaya pendaftaran tanah;
  - c. Supaya sipenerima kuasa dapat menguasai tanah itu sebagaimana layaknya seorang pemilik;
  - d. Supaya terhindar dari larangan untuk memiliki tanah itu.
5. Untuk perbuatan hukum tersebut belum memperoleh ijin dari pejabat yang berwenang. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional No.3 Tahun. 1997, bahwa:
  - a. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dalam sertifikatnya dicantumkan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - b. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.  
Ijin tersebut diatas harus diperoleh sebelum akta dibuat.
6. Obyek tanah tersebut dalam sengketa;
7. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangan yang bersangkutan, maksudnya sebelum akta dibuat Pajak

Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah harus dibayar oleh yang bersangkutan. Apabila PPh nihil, maka Surat Setoran Pajak (SSP) tidak perlu dibuat, sedangkan untuk BPHTB meskipun nihil, maka Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) harus dibuat. SSP maupun SSB tersebut harus diserahkan kepada PPAT untuk dilaporkan kepada instansi yang terkait pada tanggal 10 pada bulan berikutnya.

Penolakan pembuatan akta tersebut diatas disampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasannya.

Selain harus dipenuhinya syarat-syarat tersebut diatas juga masih ada syarat lain yang harus diperhatikan oleh PPAT, yaitu:

1. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah;
2. Identitas para pihak, kapasitas para pihak dengan disertai dengan surat-surat yang menjadi dasar hukum tindakanya;
3. Obyek hak atas tanah harus berada dalam wilayah kerja PPAT;
4. Dalam hal pemindahan hak karena jual-beli, maka harganya sudah harus dibayar lunas;
5. Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir sudah harus dibayar lunas;
6. Berdasarkan ketentuan pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3. Th. 1997, dinyatakan bahwa sebelum pembuatan akta pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak atau yang diberi kuasa. Oleh karena itu kualitas / dasar hukum tindakannya harus disebutkan secara jelas;
2. Dalam pembuatan akta harus disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan Perbuatan hukum yang bersangkutan;

Selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun. 1999 ditentukan yang dapat menjadi saksi adalah yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian dibawah sumpah dimuka pengadilan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) pula disebutkan bahwa kesaksian tersebut meliputi:

- a. Identitas Penghadap;
  - b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
  - c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
  - d. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
  - e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh para pihak.
3. Mekanisme selanjutnya adalah setelah akta dibuat, PPAT wajib membacakan dan menjelaskan mengenai isi dan maksud akta kepada para pihak. Demikian hal ini diatur secara tegas dalam PP No. 37 Tahun.

1998 pada Pasal 22, yakni sebagai unsur pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT.

Dalam pembuatan akta tersebut dibuat rangkap 4 (empat) dan sesuai dengan ketentuan Pasal 102 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun. 1997, asli akta dibuat 2 (dua) rangkap, yaitu: lembar pertama, 1 (satu) rangkap disimpan dikantor PPAT; Lembar kedua, 1 (satu) rangkap disampaikan kekantor pertanahan; lembar lain selebihnya diserahkan kepada para pihak.

## **2.2. Pendaftaran Akta Jual-beli PPAT.**

Setelah akta tersebut dibuat, ditandatangani, dan dijahit, masih terdapat kewajiban lain yang harus dilakukan oleh PPAT, sebagaimana tertuang dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun. 1997, sebagai berikut:

- (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.

Maksud dari pasal tersebut diatas, bahwa PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah mempunyai kewajiban menyampaikan akta yang telah dibuatnya kepada kantor pertanahan agar diproses pendaftarannya oleh kepala

kantor pertanahan. Adapun fungsi pendaftaran tersebut adalah untuk memperoleh dokumen tanda bukti hak yang lebih kuat dan pembuktian yang lebih luas, karena peralihan hak akan tercatat pada sertifikat yang terkait, sehingga sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat.

Dengan melakukan pencatatan peralihan hak yang bersangkutan pada buku tanah, maka sebagai pemegang hak yang baru memperoleh bukti yang lebih luas pembuktiannya, karena pihak ketiga yang berkepentingan dianggap mengetahui hal itu. Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta PPAT sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak bagi para pihak. PPAT harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga mempunyai kewajiban menyampaikan akta dan data pendukungnya kepada kantor pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) sejak tanggal peresmian akta (penandatanganan akta). Hal ini berbeda dengan peraturan sebelumnya, dimana PPAT bersifat independen sepenuhnya dan tidak bertanggung jawab kepada siapapun mengenai isi akta dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan hanya sebagai pelayanan bukan suatu kewajiban. Dengan adanya penentuan batas waktu penyerahan akta beserta data pendukungnya ke kantor pertanahan turut pula menentukan dalam hal pemberian tanggal pada buku tanah, karena pada saat itulah hak tanggungan lahir, yang berarti memberikan hak preferent bagi kreditur, penentuan peringkat hak tanggungan dan berlakunya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (pemenuhan asas publisitas).

Dengan demikian mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas harus diperhatikan oleh PPAT karena dalam mekanisme tersebut terdapat kewajiban dan larangan yang menjadi tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta agar dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah.

### **3 Bentuk Penyimpangan Mekanisme Pembuatan Akta Jual-Beli PPAT**

Sebelum membahas mengenai bentuk-bentuk penyimpangan pembuatan akta PPAT, terlebih dahulu akan diuraikan persyaratan pembuatan akta PPAT, dalam prakteknya secara umum adalah sebagai berikut:

a. Menyerahkan sertifikat asli;

Menyerahkan sertifikat asli guna mengetahui status tanah tersebut, yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Milik. Dalam hal status tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, terdapat jangka waktu berakhirnya hak. Apabila berstatus Hak Milik, yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh, tidak terdapat jangka waktu berakhirnya hak, akan tetapi yang perlu diperhatikan adalah status kebangsaan calon pembelinya haruslah berkewarganegaraan Indonesia. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat dalam arti belum dibukukan dalam buku tanah, maka tanda bukti haknya dapat berupa surat ukur, atau gambar bagan.

- b. Obyek hak atas tanah tersebut berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan;

Apabila tanah yang menjadi obyek jual-beli berasal dari harta bersama (harta gono-gini) dan sertifikat tersebut tercatat atas nama isteri, maka untuk pembuatan akta jual belinya diperlukan persetujuan suami, demikian pula sebaliknya. Demikian halnya bilamana baik istri maupun suami yang memberikan persetujuannya tidak dapat menghadap PPAT, maka surat persetujuan tersebut dibuat dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris atau diketahui oleh lurah dan dikuatkan oleh camat setempat. Persetujuan tersebut diperlukan, karena atas harta bersama suami-istri mempunyai kedudukan dan hak yang sama, sehingga untuk segala tindakan hukum yang hendak dilakukan terhadap harta bersama tersebut harus ada persetujuan suami-istri. Sedang untuk obyek jual beli yang berasal dari tanah warisan tidak diperlukan persetujuan suami atau istri karena merupakan harta pribadi.

Demi kelancaran proses pendaftaran dikantor pertanahan terutama bagi tanah yang berasal dari warisan maupun harta bersama, maka identitas pihak yang memberikan persetujuan akan selalu dimintai oleh PPAT. Apabila salah satu atau para pihak berbentuk badan hukum, persekutuan, yayasan, maka diperlukan antara lain: akta pendirian dan akta perubahannya yang terakhir bilamana mengalami perubahan, identitas yang ditunjuk atau yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan disertai surat kuasa, yang biasanya dibuat dibawah tangan dengan dilegalisasi oleh notaris.

Apabila yang memberi kuasa perorangan, maka kuasa tersebut dapat berbentuk akta notariil atau dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris.

- c. Identitas (Kartu Tanda Penduduk) para pihak dan pendamping, sedangkan saksi biasanya menggunakan 2 orang pegawai PPAT terkait. KTP diperlukan untuk mengetahui batasan dewasa (berumur 21 tahun atau telah menikah). Apabila salah satu pihak belum dewasa maka diperlukan akta kelahiran dan surat perwalian serta identitas walinya.

- d. Harga jual-beli telah dilunasi;

Dalam hal pelunasan pembayaran jual-beli, syarat adanya kwitansi diperlukan sebagai bukti pelunasan, sehingga bilamana terjadi suatu gugatan, maka kwitansi tersebut dapat menjadi alat pembuktian didepan Pengadilan.

- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sudah harus lunas dibayar;

Apabila Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) untuk tahun terakhir belum terbit, maka sebagai gantinya dengan Surat Keterangan dari Pajak Bumi dan Bangunan. Akan tetapi terkadang hal ini enggan dilakukan, dengan alasan memakan waktu lama yaitu kurang lebih 1 minggu dan memilih memberikan penjelasan kepada para pihak. Apabila terdapat kenaikan pajak untuk tahun tersebut, maka pihak yang bersangkutan akan ditagih oleh Kantor Pajak berupa Surat Tagihan Pajak (SPT).

- f. Salah satu atau para pihak tidak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Secara garis besarnya dalam pembuatan akta PPAT, dibutuhkan berkas yang memuat mengenai obyek secara lengkap demikian pula berkas dari para pihak

PPAT mempunyai kewajiban menolak membuat akta yang diminta oleh para pihak, apabila syarat-syarat tertentu tidak terpenuhi dan penolakan tersebut dibuat secara tertulis dan diberitahukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai dengan alasan-alasannya. Akan tetapi dalam prakteknya penyampaian penolakan tersebut dilakukan secara lisan disertai dengan alasan-alasannya.

Setelah semua syarat-syarat terpenuhi, maka langkah selanjutnya adalah melakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut. Mengingat akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnyanya pembuatan hukum yang bersangkutan, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu pengecekan sertifikat tidak dapat dilakukan melalui telepon.

Pengecekan dari segi kebenaran menyangkut 2 (dua) hal, yaitu:

- a. Kebenaran data, antara lain nama pemegang hak, nomor hak dan kelurahan, luas, peta tanah dan letaknya, asal tanah dan berbagai catatan lainnya. Pengecekan ini selain dari buku tanah sebaiknya juga dari warkah pendukung terbitnya sertifikat tersebut. Pengecekan warkah sangat penting karena buku tanah dan sertifikat dibuat berdasarkan warkah pendukungnya dan dicatat dalam berbagai daftar isian;

- b. Kebenaran dan keaslian fisik sertifikat, hal ini untuk menghindari sertifikat dipalsukan. Dengan memperlihatkan sertifikat, maka akan dapat dicek antara lain: siapa dan bagaimana bentuk tanda tangan kepala kantor pertanahan pada tanggal sertifikat, bentuk cap dan tulisannya pada waktu itu, format blangkonya, penulisan dan penggambarannya, dan sebagainya.

Adapun mekanisme untuk melakukan pengecekan adalah sebagai berikut: yakni dengan mengajukan permohonan pengecekan yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT atas nama yang tercatat dalam sertifikat. Setelah dilakukan pengecekan, maka sertifikat asli akan diberi catatan oleh kantor pertanahan yaitu: nama PPAT yang melakukan permohonan pengecekan dan catatan "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar pengecekan dikantor pertanahan" dan diisi tanggal pengecekan.

Demikian juga pada permohonan pengecekan tersebut akan diberi catatan oleh kantor pertanahan "bersih" dan diisi tanggal pengecekan yang sama dengan tanggal pengecekan sertifikat tersebut. Nama PPAT yang melakukan pengecekan dicatat dalam buku tanah dikantor pertanahan. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Disamping itu sebagai bukti telah dilakukannya pengecekan, oleh kantor pertanahan diberi bukti pendaftaran (BP) yang memuat nomor pendaftaran, atas nama siapa PPAT mengajukan permohonan pengecekan, nomor berkas dan nomor hak atas tanah.

Proses pengecekan tersebut tergantung pada buku tanah, sehingga proses pengecekan tersebut memerlukan waktu yang lama karena terkadang buku tanah belum ditemukan. Buku tanah dibuat perwilayah kelurahan yang terdiri dari beberapa bundel dan tiap bundel terdiri dari beberapa nomor hak. Terdapat kemungkinan satu bundel buku tanah yang didalamnya termasuk nomor hak yang akan dilakukan pengecekan tersebut sedang dipergunakan untuk proses pemindahan hak atas nomor hak yang lain. Dengan demikian proses pengecekan akan memerlukan waktu yang lama, sampai buku tanah tersebut selesai dipergunakan. Apabila buku tanah tersebut tidak segera ditemukan minimal dalam jangka waktu dua minggu, ada kebijakan dari Kantor Pertanahan dimana pemilik hak atas tanah diminta untuk membuat surat pernyataan dibawah tangan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa tanah tersebut.

- a. tidak menjadi obyek sengketa dan;
- b. tidak menjadi jaminan/tanggungan hutang;

Dan dilampirkan dengan foto copy salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertifikat yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Foto copy salinan buku tanah tersebut akan dipergunakan oleh kantor pertanahan sebagai buku tanah sementara sampai dengan ditemukannya buku tanah yang terdapat dikantor pertanahan tersebut. Kemudian oleh kantor pertanahan dibuat berita acara. Untuk pembuatan surat kuasa memasang hak tanggungan tidak diperlukan pengecekan, jadi setelah dipenuhinya semua syarat tersebut diatas bisa langsung dibuatkan aktanya. Dalam prakteknya meskipun pengecekan sertifikat telah dilakukan oleh PPAT, akan tetapi oleh para pihak diminta dengan suatu alasan

beserta dengan data pendukung lain yang telah diserahkan. Alasan sesungguhnya adalah karena ada PPAT lain yang bersedia menerima pembuatan aktanya dengan biaya yang lebih rendah. Hal ini tentu akan memperlambat proses peralihan haknya, karena pengecekan tersebut akan dilakukan kembali oleh PPAT lain sebelum pembuatan aktanya.

Setelah melakukan pengecekan, maka untuk tanah hak pakai atas negara, baru dapat dibuatkan akta pemindahan atau pembebanan setelah mendapat ijin dari instansi yang berwenang, demikian ditentukan dalam Pasal 98 Peraturan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun.1997. ijin tersebut dimintakan dikantor Pertanahan bagian P2T (peraturan penguasaan tanah).

Adapun mekanisme permohonan ijinnya adalah sebagai berikut:

Pada prinsipnya pembeli yang mengurus, akan tetapi biasanya permohonan diajukan oleh PPAT. Setelah permohonan diisi, ditandatangani oleh penjual, pembeli dan dilampiri dengan foto copy sertifikat, identitas penjual dan pembeli, surat kuasa apabila salah satu/para pihak menguasai untuk menandatangani permohonan tersebut dan BP (Bukti Pendaftaran) sebagai bukti telah dilakukan pengecekan oleh PPAT yang bersangkutan. Sebagai bukti telah mendapat ijin, maka akan dicatat tanggal, cap kantor pertanahan dan tanda tangan kepala kantor pertanahan kota Surabaya.

Adapun maksud dari ketentuan ijin harus diperoleh sebelum akta dibuat adalah apabila pemindahan hak pakai atas tanah negara tersebut tidak diperoleh ijinnya, maka jual-beli tersebut tidak dapat dilangsungkan. Akan tetapi bila ijin

tersebut ditolak setelah akta dibuat, maka akta jual-beli tersebut menjadi batal demi hukum.

Setelah ijin pemindahan hak diperoleh, kemudian calon penerima hak harus membuat dan menandatangani surat pernyataan yang menyatakan sebagai berikut:

- a. tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum;
- b. tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee;
- c. apabila pernyataan nomor a dan b tidak benar, kelebihan tanah tersebut menjadi obyek landreform. Demikian ditentukan dalam Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun.1997.

Setelah dilakukannya pengecekan, setelah diperoleh ijin pemindahan untuk hak atas tanah yang memerlukan ijin, setelah dibayarnya pajak penghasilan (Pph) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam hal pajak/bea tersebut terhutang, maka segera dibuatkan aktanya. Sebab bisa saja terjadi dalam jangka waktu antara pengecekan dengan pembuatan aktanya lama, sehingga dalam jangka waktu tersebut ada kemungkinan terjadi pemblokiran dari pihak ketiga, sehingga begitu akta tersebut didaftarkan, akan ditolak oleh kantor pertanahan. Adapun pemblokiran tersebut dapat diterima oleh kantor pertanahan apabila diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah sedang disengketakan dengan disertai berkas:

- a. dokumen laporan kepada pihak yang berwajib;

b. surat gugatan kePengadilan Negeri.

Dengan demikian untuk membuat akta diperlukan persiapan, sebagai berikut :

- a. dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan;
- b. dilakukan pengecekan;
- c. telah diperoleh ijin pemindahan dari instansi yang berwenang;
- d. dibayarnya pajak penghasilan (Pph) dalam hal pajak tersebut terhutang sebagaimana ditentukan dalam PP No. 27 Tahun 1996 yang dibuktikan dengan surat setoran Pajak (SSP) Final yang telah dicap oleh bank penerima dan oleh kantor pajak;
- e. dibayarnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terhutang, sebagaimana ditentukan dalam UU No. 20 Tahun. 2000 yang dibuktikan dengan surat setoran bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) yang telah dicap oleh bank penerima.

Pada prakteknya bahwa waktu yang dibutuhkan untuk membuat akta tergantung dari proses pengecekannya terhadap buku tanah. Apabila buku tanahnya lama belum ditemukan berarti akan lama pula untuk dapat membuat aktanya, demikian pula sebaliknya, disamping itu juga tergantung pula pada kapasitas kerja di kantor PPAT tersebut. PPAT yang bersangkutan sanggup untuk membuat akta tersebut dalam waktu yang singkat, dengan mekanisme sebagai berikut:

Untuk pengecekan dilakukan dua kali, yaitu pengecekan yang pertama dilakukan melalui telepon, untuk memastikan ada/tidaknya pemblokiran, cukup dengan menyebutkan jenis haknya, nomor hak, luas tanah dan pemegang haknya. Setelah dinyatakan "bersih" (tidak ada sengketa), kemudian PPAT membacakan blangko akta yang belum diketik (blangko kosong) kepada para penghadap. Untuk pembacaan, pada bagian komparasi berdasarkan identitas yang diserahkan para penghadap, demikian juga pada bagian obyeknya berdasarkan tanda bukti hak yang diserahkan, pada bagian jumlah transaksi berdasarkan keterangan para penghadap. Kemudian ditanda-tangani oleh para penghadap. Adapun untuk pengisian blangko, menunggu setelah pengecekan tertulis (Pengecekan kedua) dikantor pertanahan dengan mendapatkan bukti pendaftaran.

**Bentuk Penyimpangan Mekanisme Pembuatan Akta Jual-Beli PPAT Dalam Hal Obyek Hak Atas Tanah Masih Memerlukan Waktu Yang Lama Untuk Bisa Diproses Peralihan Haknya.**

Untuk pembuatan akta PPAT, apabila obyek hak atas tanah sudah berbentuk sertifikat dan dijual seluruhnya dapat segera dibuatkan aktanya, setelah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Akan tetapi apabila masih berbentuk tanda bukti hak lama yang berupa surat ukur, bagan istimewa, gambar bagan, atau sudah berbentuk sertifikat, namun dijual sebagian atau jual-beli belum lunas atau masih harus turun waris lebih dahulu karena merupakan tanah warisan dan sebagainya, maka untuk proses pembuatan aktanya belum bisa segera dilakukan, karena harus menunggu surat ukurnya selesai atau

menunggu sertifikat itu selesai atas nama pemegang hak terlebih dahulu atau menunggu jual-beli tersebut lunas.

Sambil menunggu untuk dapat diproses peralihan haknya, dalam praktek umumnya dibuatkan akta perikatan jual-beli yang dibuat dalam jabatannya selaku Notaris. Hal ini dimaksudkan agar dengan adanya perikatan tersebut masing-masing pihak mempunyai bukti yang kuat, terutama untuk melindungi pembeli. Karena dengan dibuatnya akta tersebut dapat dipergunakan sebagai ikatan bahwa penjual tidak akan menjual kepada pembeli lain. Akan tetapi dalam prakteknya terkadang dilakukan penyimpangan mekanisme pembuatan aktanya, adapun bentuk penyimpangan mekanismenya adalah sebagai berikut:

a. Langsung Dibuatkan Akta Jual Beli.

Atas permintaan para pihak, maka PPAT langsung memproses pembuatan aktanya, meskipun jual-beli tersebut belum lunas. Sedangkan kekurangan harga jual-belinya akan dilunasi oleh pembeli apabila sertifikat tersebut sudah tercatat atas nama pembeli. Bentuk penyimpangan mekanisme tersebut beresiko tinggi, karena apabila pembeli tidak beritikad baik, begitu sertifikat sudah tercatat atas nama pembeli, maka pembeli dengan tanpa melunasi bisa menuntut penyerahan sertifikat tersebut. Dengan dilakukannya penyimpangan ini dapat merugikan pihak penjual disatu sisi dan menguntungkan pihak pembeli disisi lainnya.

b. Dibuatkan Akta Jual-Beli dan sekaligus Akta Hutang Piutang.

Atas permintaan para pihak, maka PPAT langsung membuatkan aktanya meskipun jual-beli tersebut belum lunas, sedangkan kekurangan harga jual-

belinya dibuatkan akta hutang piutang dalam jabatannya selaku Notaris. Adapun akta hutang piutang tersebut berisi tentang hutang uang yang jumlahnya sebanyak kekurangannya/sisa yang belum dibayar dari pembelian hak atas tanah tersebut, sedangkan jangka waktu pelunasan hutang tersebut diperkirakan sampai proses peralihan haknya selesai/sertifikat tercatat atas nama pembeli. Dengan dilakukannya penyimpangan ini dapat merugikan pihak penjual disatu sisi dan menguntungkan pihak pembeli disisi lain.

c. Menandatangani Blangko kosong.

Penandatanganan pada blangko kosong Akta Jual Beli sementara pengisiannya belum dilakukan. Hal ini dilakukan oleh PPAT dengan alasan atas permintaan para pihak dan karena jual beli tersebut sudah lunas. Dengan pertimbangan bahwa sifat jual-beli tanah sebagai perbuatan pemindahan hak yang kontan/tunai, riil, sehingga dengan dibayarnya harga jual-beli tersebut, hak atas tanah telah beralih kepada pembeli (kontan/tunai) dan tanah tersebut telah diserahkan oleh penjual dan dikuasai pembeli (riil), sedangkan untuk balik namanya hanyalah pelaksanaan administrasi saja.

Adapun mekanismenya adalah sebagai berikut:

Blangko kosong akta tersebut dibacakan berdasarkan identitas dan sertifikat yang telah diserahkan oleh para penghadap, kemudian ditandatangani oleh para penghadap, sedangkan untuk pengisiannya menunggu setelah dilakukannya pengecekan dikantor pertanahan. Dengan demikian tanggal akta tidak sama dengan tanggal penandatanganan akta/ tanggalnya mundur, yang dikenal dengan istilah "anti dateren" yaitu memberi tanggal lain dari pada tanggal peresmian akta.

Bentuk penyimpangan ini beresiko karena apabila pada saat pengisian tanggal akta, penjual telah meninggal maka penandatanganan aktanya dapat dipermasalahkan oleh ahli waris penjual, sehingga hal ini dapat merugikan pihak pembeli.

Pendaftaran peralihan hak merupakan alat bukti yang sah telah terjadi adanya peralihan. Dengan demikian peralihan hak tersebut untuk memperoleh alat bukti yang kuat yang dilakukan supaya mengikat pihak ketiga. Dengan demikian hukumnya wajib, sehingga harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada.

### **Bentuk Penyimpangan Mekanisme Pembuatan Akta Jual-Beli PPAT Apabila Para Pihak Menghendaki Percepatan Pembuatannya**

Dengan alasan kesibukan, para pihak meminta PPAT untuk segera mempercepat pembuatan aktanya, sehingga tidak sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan. Adapun bentuk penyimpangan mekanismenya adalah sebagai berikut;

a. Menandatangani blangko kosong.

Adapun mekanismenya bisa melalui 2 cara:

1. Persyaratan harus sudah lengkap, antara lain : sertifikat asli, identitas para pihak. Kemudian para pihak menandatangani blangko kosong akta dan formulir yang diperlukan, sementara pengisiannya belum dilakukan. Demikian juga halnya dengan pengecekan, ijin pemindahan hak untuk tanah yang memerlukan ijin dari instansi yang berwenang dan pembayaran pajak belum dilakukan.

2. Persyaratan harus sudah lengkap, kemudian blangko kosong akta dibacakan oleh PPAT berdasarkan persyaratan tersebut. Apabila para pihak sudah paham dengan apa yang telah dibacakan oleh PPAT, maka para pihak baru menandatangani. Adapun pengisian/ pengetikan akta termasuk pengisian tanggalnya dilakukan setelah pengecekan dan dinyatakan bersih dari sengketa oleh kantor pertanahan. Dengan demikian pengisian tanggal akta tidak sesuai dengan tanggal pada saat para pihak menandatangani akta (tanggalnya mundur).

Penyimpangan mekanisme tersebut diatas, bilamana timbul sengketa antara para pihak atau gugatan karena ternyata isi akta tidak sesuai dengan yang dikehendaki para pihak, maka PPAT akan tersangkut. Karena arti dari penandatanganan akta oleh para pihak adalah para pihak tersebut telah mengerti dan memahami apa yang telah dibacakan dari semua isi akta.

- b. Para pihak tidak datang pada saat yang bersamaan pada waktu pembacaan dan penandatanganan akta.

Adapun mekanismenya adalah sebagai berikut;

Setelah akta dibuat, kemudian dibacakan oleh PPAT dihadapan salah satu pihak yang datang lebih dulu, misalnya penjual. Setelah memahami isi dan maksud akta, kemudian penjual menandatangani. Sedangkan karena pembeli datangnya kemudian, maka akta tersebut dibacakan lagi oleh PPAT dihadapan pembeli. Hal ini bisa menimbulkan masalah, apabila pembeli menghendaki perubahan yang tersebut dalam akta, sedang untuk

menghadirkan kembali pihak penjual mengalami kesulitan, karena kesibukannya.

Untuk setiap perubahan harus ada persetujuan bersama antara para pihak, dengan dibuktikan adanya paraf dari para pihak sebagai tanda persetujuannya atas perubahan tersebut. Sedang untuk pengisian nomor dan tanggal akta menunggu setelah ditandatanganinya akta tersebut oleh pembeli. Hal ini juga dapat menimbulkan masalah karena apabila jangka waktu dari pengecekan sampai menunggu akta ditandatangani oleh para pihak membutuhkan waktu lama, maka dalam jangka waktu tersebut ada kemungkinan terjadi pemblokiran dari pihak ketiga, sehingga saat akta tersebut didaftarkan, oleh Kantor Pertanahan ditolak

### **Bentuk Penyimpangan Mekanisme Pembuatan Akta Jual-Beli PPAT, Dalam Hal Obyek Hak Atas Tanah Terletak Diluar Wilayah Kerja PPAT.**

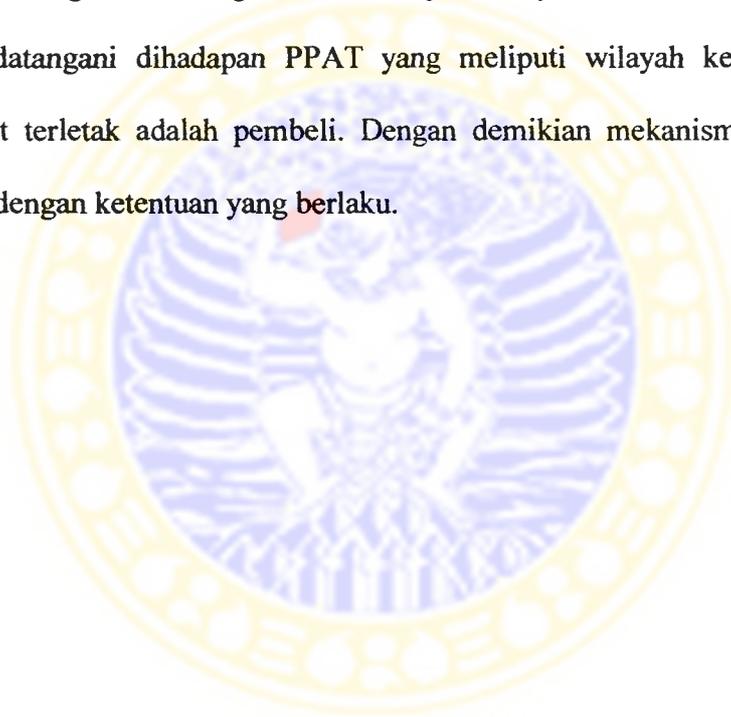
PPAT dalam pembuatan akta dibatasi oleh wilayah kerjanya, sehingga apabila obyek hak atas tanah terletak diluar wilayah kerjanya, PPAT tidak berwenang membuat akta. Akan tetapi dalam prakteknya, pembuatan akta untuk tanah yang berada diluar wilayah kerjanya PPAT terkadang dilakukan, kemudian akta tersebut dititipkan kepada PPAT yang termasuk dalam wilayah kerja dimana tanah tersebut terletak. Untuk selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan, yang dikenal dengan istilah "titipan akta". Dengan kata lain PPAT yang mempunyai wilayah kerja di kota Surabaya menitipkan akta kepada PPAT yang mempunyai wilayah kerja diluar kota Surabaya. Adapun bentuk

penyimpangan mekanisme penitipan aktanya dilakukan dengan cara sebagai berikut;

- a. Akta dibuat oleh PPAT yang akan menitipkan, dengan mekanisme sebagai berikut: blangko akta antara lain diisi: nama PPAT dan saksi-saksi dari kantor PPAT yang akan dititipi, kemudian dibacakan oleh PPAT kepada para pihak dan para pihak diminta untuk menandatangani. Kemudian akta beserta data pendukungnya diserahkan kepada PPAT yang akan dititipi untuk dicekkan sertifikatnya dan diisi nomor dan tanggal akta, juga untuk dimintakan tanda tangan PPAT dan saksi-saksi, untuk selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan.
- b. PPAT yang akan menitipkan akta, membacakan blangko kosong akta berdasarkan syarat yang sudah dilengkapi oleh para pihak, kemudian ditandatangani oleh para pihak tersebut. Kemudian blangko akta yang telah ditandatangani tersebut beserta data pendukungnya diserahkan kepada PPAT yang dititipi untuk selanjutnya segala sesuatunya yang mengerjakan adalah PPAT yang dititipi akta tersebut.
- c. Segala sesuatu termasuk pendaftaran ke kantor pertanahan yang mengerjakan adalah PPAT yang akan menitipkan akta. Sedangkan PPAT yang akan dititipi akta dan Saksi-saksi dari kantor PPAT yang akan dititipi tersebut tinggal tanda tangan.

Demikian juga sebaliknya, PPAT yang mempunyai wilayah kerja di kota Surabaya apabila dititipi akta oleh PPAT yang berada diluar kota Surabaya, maka mekanisme pembuatan aktanya sama.

Dengan melihat mekanisme tersebut diatas, maka PPAT tidak melihat sendiri asli dari data pendukung untuk pembuatan aktanya, karena hanya mempercayakan kepada PPAT yang menitipkan, dimana semua foto copy dari data pendukungnya telah dilegalisasi sesuai dengan aslinya oleh Notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT tersebut. Dalam prakteknya terkadang beberapa PPAT, memilih menggunakan kuasa menjual kepada pembeli yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi dalam jabatannya selaku notaris, sehingga yang menandatangani dihadapan PPAT yang meliputi wilayah kerja dimana tanah tersebut terletak adalah pembeli. Dengan demikian mekanisme tersebut adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



### **BAB III**

## **BENTUK PENYIMPANGAN MEKANISME PENANDATANGANAN AKTA JUAL-BELI PPAT DAN DAMPAKNYA TERHADAP PARAPIHAK**

### **1 Bentuk Penyimpangan Mekanisme Penandatanganan Akta Jual-Beli PPAT.**

Setelah akta dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT mengenai isi dan maksud akta kepada para pihak dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, kemudian dengan segera ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT.

Bilamana terdapat perubahan, maka perubahan tersebut akan diketik pada bagian kiri margin dan setiap perubahan akan diparaf sebagai tanda persetujuan adanya perubahan tersebut oleh para pihak, saksi, dan PPAT. Dalam hal para pihak dan saksi tidak dapat bertandatangan, dapat diganti dengan cap jempol ibu jari tangan kiri, disertai keterangan yang menjelaskan alasan dilakukannya cap jempol ibu jari sebagai pengganti tandatangan. Mekanisme selanjutnya yakni pada bagian tanda tangan PPAT diterakan cap jabatan kemudian akta dijahit dan ditempel sachel cap jabatan. Syarat pembacaan dan penandatanganan akta seperti ditegaskan dalam Pasal 22 PP Nomor. 37 Tahun 1998, merupakan syarat yang wajib dilakukan. Akan tetapi sekalipun telah dijelaskan, hal ini dapat saja dilanggar oleh para pihak, dan bilamana hal ini terjadi, maka kita dapat melihat kembali bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diangkat dan berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 ayat (1) PP Nomor. 37 Tahun. 1998. Dari pernyataan demikian maka dengan dinyatakannya PPAT adalah Pejabat Umum, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik. Dimaksud dengan akta otentik, bahwa jika terjadi sesuatu masalah atas akta PPAT tersebut, Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan tandatangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.

Adapun dalam proses penandatanganan akta jual-beli PPAT, bentuk pelanggaran yang dapat kita jumpai adalah bentuk penyimpangan terhadap mekanisme penandatanganan akta PPAT dalam hal salah satu pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT. Dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun. 1999 ditentukan bahwa pembuatan akta harus dilaksanakan dikantor PPAT dengan dihadiri para pihak atau kuasanya. Akan tetapi pada prakteknya, hal ini terkadang dilaksanakan diluar kantor PPAT, apabila salah satu pihak tidak dapat hadir dikantor PPAT dengan beberapa alasan dan pihak yang tidak dapat hadir bertempat tinggal di wilayah kerja PPAT yang terkait. Adapun alasan yang sering diutarakan adalah:

- a. sakit;
- b. usia sudah lanjut, sehingga tidak memungkinkan untuk dapat datang ke kantor PPAT;
- c. relasi/ teman;

d. jumlah transaksinya besar.

Alasan-alasan tersebut diatas mendorong PPAT melakukan penyederhanaan mekanisme penandatanganan akta. Alasan c dan d diluar ketentuan yang ada dan cenderung berdasarkan kepentingan ekonomi PPAT serta bersikap diskriminatif.

Adapun bentuk penyimpangan mekanisme penandatanganan aktanya adalah sebagai berikut:

a. Atas permintaan salah satu pihak, dengan alasan sakit atau usia sudah lanjut sehingga tidak memungkinkan untuk datang ke kantor PPAT, mekanismenya sebagai berikut:

Akta dibuat dikantor PPAT, kemudian akta dibawa oleh pegawai PPAT kerumah/ tempat tinggal pihak yang tidak dapat hadir lalu dibacakan. Langkah selanjutnya para pihak diminta untuk menandatangani tanpa kehadiran PPAT dan para saksi secara lengkap.

Hal ini merugikan para pihak karena keotentikan akta tidak dipenuhi, seharusnya PPAT yang berkewajiban membacakan akta serta menjelaskan isi akta, dengan dihadiri saksi-saksi.

b. Apabila pihak yang tidak dapat hadir tersebut mempunyai hubungan kedekatan sosial, seperti relasi, teman atau dalam jumlah transaksinya yang cukup besar, maka mekanismenya dibuat sebagai berikut;

Akta dibuat dikantor PPAT, kemudian PPAT sendiri datang kerumah atau tempat tinggal pihak yang tidak dapat hadir dan melakukan pembacaan akta tersebut serta menyaksikan penandatanganan akta tanpa disertai kedua orang saksi. Hal ini merugikan para pihak karena keotentikan akta tidak terpenuhi

dimana adanya perbuatan hukum tersebut dapat saja disangkal oleh saksi-saksi yang tercantum di dalam akta tersebut.

## **2 Alasan Penyimpangan Mekanisme Dan Dampaknya Terhadap Para Pihak**

Alasan terhadap penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT, dapat dikarenakan beberapa hal, yakni :

- a. Adanya rasa saling percaya diantara para pihak dan PPAT, serta diantara sesama PPAT;

PPAT yang membuat akta percaya kepada para pihak maupun percaya kepada PPAT yang menitipkan akta, bahwa data asli pendukung untuk pembuatan akta yang telah diperlihatkan kepada PPAT tersebut memang benar, sehingga aman dan sedapat mungkin tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Demikian juga halnya dengan para pihak maupun PPAT yang menitipkan akta percaya, bahwa PPAT yang membuat akta tersebut tentu saja akan memberikan pelayanan yang terbaik.

- b. Efisiensi waktu;

Mekanisme pembuatan akta PPAT memang memakan waktu cukup lama, yang dimulai dari tahap persiapan pembuatan akta yaitu berupa pengecekan, ijin pemindahan/ pembebanan hak atas tanah yang memerlukan ijin dari instansi yang berwenang, pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) bagi penjual apabila pajak terhutang maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli apabila bea tersebut terhutang. Setelah

tahap tersebut dilampaui, maka langkah selanjutnya adalah pembuatan akta. Oleh karena pembuatan akta memakan waktu cukup lama, sehingga untuk efisiensi waktu yang dilakukan oleh sebagian besar PPAT adalah dengan menandatangani blangko kosong.

c. Kesempatan;

Oleh karena tidak setiap PPAT memperoleh kesempatan mendapat transaksi yang jumlahnya cukup besar, yang tentu saja ada kaitannya dengan imbalan jasa yang besar pula. Dengan demikian apabila kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan, maka kesempatan tersebut, akan diambil oleh PPAT lain yang bersedia memberikan pelayanan dengan jalan melalui penyimpangan mekanisme, yaitu antara lain pada waktu pembacaan dan penandatanganan akta tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.

d. Atas permintaan para pihak;

Para pihak terkadang dengan alasan kesibukannya, meminta PPAT untuk melakukan penyimpangan mekanisme, antara lain melalui penandatanganan blangko kosong maupun pada waktu pembacaan dan penandatanganan akta, para pihak tidak menghadap PPAT secara bersama-sama.

c. Persaingan;

Sikap PPAT yang serba boleh karena memang persaingannya ketat, dimana jumlah PPAT di kota Surabaya sudah sangat banyak, sehingga jumlah PPAT sudah tidak rasional bila dibandingkan dengan jumlah akta yang dibuat, disisi lain PPAT juga membutuhkan kesejahteraan hidup, hal ini tentu saja dapat mendorong PPAT dalam melakukan proses penyimpangan akta, sekalipun

sebagai seorang PPAT telah menyadari masalah-masalah yang dapat saja timbul.

d. Relasi/ teman;

Untuk menjaga hubungan baik dengan relasi/ teman, sehingga ada keengganan PPAT untuk melakukan mekanisme sebagaimana seharusnya. Karena apabila melalui mekanisme yang seharusnya, relasi atau teman tersebut merasa diperlakukan sama / tidak ada istimewanya apabila dibandingkan dengan tamu biasa.

Dampak penyimpangan mekanisme terhadap para pihak

Penyimpangan mekanisme sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas berdampak terhadap para pihak, karena tentu saja dapat merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lain. Dalam hal ini dapat merugikan pembeli antara lain :

- a. apabila tidak dilakukannya pengecekan sertifikat terlebih dahulu dikantor pertanahan. Hal ini apabila tidak dilakukan ada kemungkinan sertifikat tersebut dapat saja palsu.
- b. Ditangatangannya blangko kosong, sehingga apabila pada saat pengisian tanggal akta, ternyata pihak penjual sudah meninggal, maka penandatanganan aktanya dapat dipermasalahkan oleh waris penjual.

Demikian juga sebaliknya adanya penyimpangan mekanisme tersebut dapat merugikan penjual dan menguntungkan pembeli, yaitu meskipun harga jual belinya belum lunas akan tetapi oleh PPAT langsung dibuatkan aktanya.

Penyimpangan mekanisme baik pembuatan maupun penandatanganan akta PPAT, tidak saja bertentangan dengan PP. No. 37 Tahun 1998 khususnya pada Pasal 21 dan 22 yang mengatur mengenai bentuk pembuatan dan ketentuan penandatanganan akta PPAT. Akan tetapi hal ini lebih jauh bertentangan dengan kode etik pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Kode etik PPAT merupakan ketentuan yang mengatur etika dan norma-norma seorang pejabat pembuat akta tanah, khususnya pada Pasal 1 (satu), yang membahas kepribadian dan martabat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah, yang membuat akta tanah yang diberi kedudukan sebagai akta otentik, maka PPAT sebagaimana juga seorang notaris adalah pejabat umum, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik. Sebagai akta otentik, maka bilamana terjadi suatu penyimpangan atau masalah terhadap akta tersebut, maka pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya, dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lainnya. Namun jika pada akta PPAT terdapat kesalahan dan harus diperbaiki, maka akta tanah tersebut tidak dapat diperbaiki sendiri oleh PPAT kecuali dengan kerjasama kembali dengan pihak-pihak yang menandatangani akta tanah tersebut.

Penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan tersebut diatas, tentu saja memiliki akibat terhadap akta tersebut seperti yang ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (8) Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yakni bilamana salah satu unsur berupa pembacaan ataupun

penandatanganan tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Suatu akta dibawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum, misalnya surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tanda-tangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akte dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi. Akan tetapi jika tanda-tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut. Ini adalah suatu hal yang sebaliknya dari apa yang berlaku terhadap suatu akta resmi. Barang siapa menyangkal tanda-tangannya pada suatu akta resmi, diwajibkan membuktikan bahwa tanda-tangan itu palsu. dengan kata lain, pejabat umum (notaris) yang membuat akte tersebut telah melakukan pemalsuan surat.

Selain berakibat terhadap akta tersebut, bentuk penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan juga memiliki sanksi tersendiri, khususnya sanksi yang dikeluarkan oleh ikatan pejabat pembuat akta tanah yang dapat berupa pemecatan sementara ataupun pemecatan tetap, hal ini dinilai dari bentuk serta besarnya tindak pelanggaran yang dilakukan oleh anggota ikatan pejabat pembuat akta tanah tersebut.

Dalam Anggaran Rumah Tangga Ikatan Pejabat pembuat Akta Tanah (IPPAT), dijelaskan dengan tegas dalam pasal 4 mengenai berakhirnya keanggotaan, salah satunya berupa: Pemecatan dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

a. pemecatan terdiri dari dua tingkatan yaitu:

- 1) pemecatan sementara dari keanggotaan
- 2) pemecatan tetap.

b. kewenangan pemecatan yaitu:

- 1) pemecatan sementara hanya dapat dilakukan oleh komisariat cabang, komisariat Daerah dan atau Badan Pengurus Pusat (BPP).
- 2) pemecatan tetap atas putusan rapat anggota perkumpulan atau kongres.

Seseorang anggota dapat dikenakan tindakan pemecatan sementara dari keanggotaan apabila:

- a. Melanggar ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta kode etik.
- b. Melakukan perbuatan yang terbukti merugikan perkumpulan.
- c. Tidak mentaati ketentuan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta kode etik
- d. Tidak mengindahkan peringatan dan atau petunjuk dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah, baik lisan maupun yang tertulis.
- e. Tidak membayar uang iuran enam bulan berturut-turut, sekalipun telah diperingatkan secara tertulis 2 (dua) kali berturut-turut.

Mekanisme Pemecatan sementara adalah :

- Pemecatan sementara baru dapat dijatuhkan setelah terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk mengajukan pembelaan diri baik secara lisan maupun tertulis.
- Oleh komisariat cabang dan atau komisariat daerah memanggil anggota yang bersangkutan secara tertulis untuk menghadiri sidang pemeriksaan yang khusus diadakan untuk menjatuhkan putusan pemecatan sementara.
- Apabila menurut sidang komisariat cabang dan atau komisariat daerah yang memeriksa yang bersangkutan telah terbukti dengan sah, bersalah, maka sidang memutuskan yang bersangkutan dipecat sementara.
- Apabila anggota yang bersangkutan setelah dipanggil dua kali berturut-turut secara wajar ternyata tetap tidak hadir dalam sidang pemeriksaannya tanpa memberikan alasan tertulis yang sah, maka komisariat cabang dan atau komisariat daerah menyidangkan kasus tersebut tanpa dengan hadirnya yang bersangkutan dan menjatuhkan putusan pemecatan sementara.
- Oleh komisariat cabang dan atau komisariat daerah selambat-lambatnya tujuh hari setelah putusan pemecatan sementara dijatuhkan, wajib melaporkan kepada badan pengurus pusat dan menyampaikan kepada yang bersangkutan.

Proses pengajuan banding, yakni;

1. Anggota yang dijatuhi pemecatan sementara oleh komisariat cabang dan atau komisariat Daerah berhak mengajukan banding kepada Badan

Pengurus Pusat dalam tenggang waktu satu bulan terhitung sejak keputusan pemecatan sementara diberitahukan secara sah.

2. Selambat-lambatnya dua minggu setelah diterimanya permohonan banding dari anggota yang dijatuhi pemecatan sementara, Badan Pengurus Pusat menyidangkannya dengan membatalkan putusan sebagai berikut;
  - a. menjatuhkan putusan pemecatan sementara dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah atau
  - b. menguatkan putusan pemecatan sementara dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah.
3. Putusan badan pengurus pusat diberitahukan kepada anggota yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya satu minggu terhitung sejak putusan dijatuhkan melalui komisariat cabang dan atau komisariat daerah.
4. Dalam waktu satu bulan terhitung sejak yang bersangkutan menerima pemberitahuan secara sah putusan badan pengurus pusat yang menguatkan putusan pemecatan sementara dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah, dapat mengajukan permohonan untuk membela diri didalam kongres yang akan diselenggarakan menurut ketentuan yang ada.
5. Putusan badan pengurus pusat yang menguatkan putusan pemecatan sementara dari komisariat cabang dan atauu komisariat daerah, selambat-lambatnya tujuh hari setelah putusan banding dijatuhkan sudah harus disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional tembusannya

kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat.

6. Putusan banding dari Badan Pengurus Pusat selambat-lambatnya tujuh hari setelah putusan banding dijatuhkan sudah harus disampaikan kepada komisariat cabang dan atau komisariat daerah.
7. Selama dalam pemecatan sementara, anggota yang bersangkutan tidak diperbolehkan mengikuti atau melakukan aktivitas organisasi atau perkumpulan.

Pembelaan Diri dapat dilakukan oleh anggota yang dikenai pemecatan sementara, berhak membela diri dihadapan rapat anggota perkumpulan atau kongres, baik yang bersangkutan sendiri maupun melalui kuasanya dengan mengajukan alasan-alasan dan keberatan-keberatannya. Melalui Kongres Bidang Hukum akan memeriksa kasus pemecatan sementara yang diajukan oleh anggota dengan menjatuhkan putusan sebagai putusan tertinggi dan terakhir dari salah satu putusan sebagai berikut ;

- a. Membatalkan putusan pemecatan sementara tersebut.
- b. Memperkuat putusan pemecatan sementara tersebut dengan jangka waktu hukuman sama.
- c. Memperbaiki putusan pemecatan sementara tersebut dengan pengurangan atau penambahan hukuman, yaitu mempersingkat atau memperpanjang jangka waktu pemecatan sementara.
- d. Menjatuhkan putusan pemecatan tetap.

Keputusan Kongres Bidang Hukum tersebut merupakan putusan Kongres, diberitahukan kepada anggota yang bersangkutan secara sah dan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat serta Badan Pengurus Pusat, Komisariat Daerah dan atau Komisariat cabang setempat selambat-lambatnya dua minggu setelah Kongres selesai. Oleh Badan Pengurus Pusat dapat memberikan putusan mengurangi hukuman anggota yang dijatuhi hukuman pemecatan tetap atas usul dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah dengan syarat-syarat bahwa yang bersangkutan telah sadar dan tidak akan mengulangi lagi perbuatannya yang merugikan organisasi dan menyatakan tunduk dan taat terhadap anggaran dasar, anggaran rumah tangga dan kode etik.

Seseorang anggota dapat dikenakan tindakan pemecatan tetap dari keanggotaan apabila:

1. Apabila anggota yang dijatuhi pemecatan sementara oleh komisariat cabang dan atau komisariat daerah tidak mengajukan banding terhadap putusan komisariat cabang dan atau komisariat daerah dan atau tidak mengajukan permohonan pembelaan diri dihadapan kongres, maka putusan pemecatan sementara, baik dari komisariat cabang dan atau komisariat daerah maupun badan pengurus pusat dinyatakan mempunyai kekuatan hukum berlaku sebagai pemecatan tetap kepada yang bersangkutan.
2. Karena putusan Kongres.

3. Pemecatan tetap diberitahukan kepada anggota yang bersangkutan secara sah dan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional serta komisariat Daerah dan Komisariat Cabang setempat, selambat-lambatnya dua minggu setelah Kongres selesai.

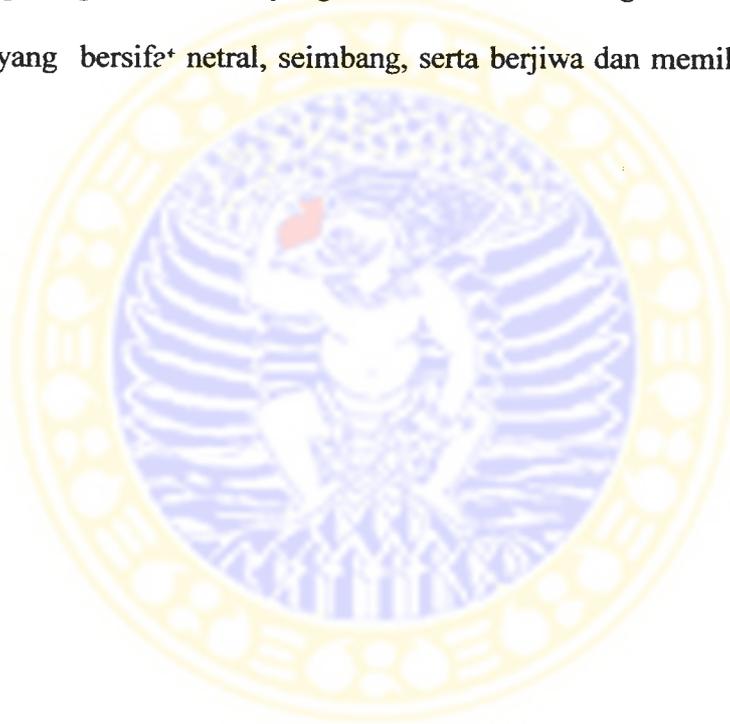
Peninjauan Kembali Putusan Pemecatan Tetap dapat dilakukan, dalam hal :

- a. Peninjauan kembali putusan pemecatan tetap hanyalah dapat dilakukan oleh kongres.
- b. Anggota yang dijatuhi pemecatan tetap dapat mengajukan permohonan peninjauan kembali pemecatannya untuk ditetapkan dan diterima kembali sebagai anggota pada kongres berikutnya melalui badan pengurus pusat.
- c. Selambat-lambatnya satu minggu setelah kongres selesai, putusan peninjauan kembali atas pemecatan seorang anggota sudah harus disampaikan kepada Badan Pengurus Pusat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan setempat serta kepada komisariat cabang dan atau komisariat daerah. Selanjutnya komisariat cabang dan atau komisariat daerah memberitahukan secara sah keputusan kongres tersebut kepada anggota pemohon peninjauan kembali.

Anggota yang diproses baik dalam pemecatan sementara ataupun pemecatan tetap atau dalam proses peninjauan kembali berhak melakukan pembelaan diri dengan didampingi oleh anggota bidang bantuan hukum.

Lebih lanjut solusi penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta PPAT, dapat dicegah dengan sesering mungkin dilakukan

pertemuan yang membahas kendala-kendala dan solusi dalam menjalankan jabatan pembuat akta tanah, sehingga memperkecil kendala yang dijadikan alasan dilakukannya bentuk penyimpangan pembuatan dan penandatanganan akta, dilanjutkan dengan peningkatan pengawasan terhadap kinerja pejabat pembuat akta tanah yang diikuti oleh sanksi yang cukup berat, sehingga PPAT akan lebih berhati-hati dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Disamping itu pula adalah peningkatan moral yang dimiliki oleh seorang PPAT, sebagai pejabat umum yang bersifat netral, seimbang, serta berjiwa dan memiliki martabat yang luhur.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Bentuk penyimpangan mekanismenya sebagai berikut:

- a. Tidak dilakukannya pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebelum dibuatkan aktanya. Hal ini menyimpang dari pasal 39 ayat (1) huruf a P.P. 24 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa PPAT harus menolak membuat aktanya apabila sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Selain itu akta Jual Beli dibuat meskipun harganya belum dibayar lunas, hal ini menyimpang dari pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa pengisian blangko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar. Demikian juga dalam blangko Akta Jual Beli terdapat ketentuan, bahwa akta tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan uang yang sah atas penjualan sebidang tanah hak yang telah dibayar sepenuhnya oleh pembeli. Serta ditandatanganinya blangko kosong akta, hal ini menyimpang dari pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Penyimpangan ini dapat merugikan pihak pembeli apabila saat ditanggalinya akta ternyata

pihak penjual sudah meninggal, sehingga penandaian akta tersebut dapat dipermasalahkan oleh ahli waris penjual.

- b. Akta tidak dibacakan oleh PPAT dan tidak dihadiri oleh saksi-saksi secara lengkap, hal ini menyimpang dari pasal 101 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa dalam pembuatan akta harus disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak serta memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud akta tersebut. Penyimpangan ini merugikan para pihak karena keotentikan akta tidak terpenuhi dan perbuatan hukum tersebut dapat disangkal oleh saksi-saksi yang tercantum dalam akta. Atau para pihak pada saat pembacaan akta tidak menghadap PPAT bersama-sama, hal ini menyimpang dari pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan dari maksud akta tersebut. Seta penandatanganan aktanya dilakukan diluar wilayah kerja PPAT. Hal ini menyimpang dari pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa pembuatan akta harus dilaksanakan dikantor PPAT dengan dihadiri oleh para saksi atau kuasanya. Akan tetapi dimungkinkan dilaksanakan diluar kantor PPAT, apabila salah satu pihak tidak dapat hadir dikantor PPAT dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir bertempat tinggal diwilayah

kerja PPAT. Penyimpangan terhadap hal ini, bilamana dapat dibuktikan, mengakibatkan akta tersebut menjadi tidak sah, sehingga ini dapat merugikan para pihak.

Penyimpangan mekanisme yang dilakukan oleh PPAT berdampak terhadap para pihak, karena dengan sikap PPAT yang memihak dapat merugikan salah satu pihak, disatu sisi dan menguntungkan pihak lain, yang pada akhirnya dapat merugikan masyarakat.

## **2. Saran**

Berpijak dari hasil penelitian dan kesimpulan seperti yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

- a. Meningkatnya daya pikir masyarakat secara kritis untuk memegang teguh hak dan kewajiban yang dimiliki dalam rangka pengurusan dibidang pertanahan, mendorong PPAT untuk meningkatkan upaya kinerja yang sedemikian rupa, sehingga memberikan kemudahan percepatan pelayanan bagi masyarakat sebagaimana yang diharapkan. Akan tetapi tuntutan masyarakat untuk memperoleh pelayanan kadang-kadang tidak disertai dengan suatu pemahaman terhadap masalah pertanahan secara benar. Dalam kaitannya dengan keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap masalah pertanahan disatu pihak dan meningkatkan tuntutan kualitas pelayanan dipihak lain, maka hendaknya PPAT maupun kantor Pertanahan mensosialisasikan kepada masyarakat tentang masalah yang terkait dengan pertanahan.

Dalam memberikan penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat, PPAT dituntut untuk lebih memberikan kepuasan kepada pelanggan, yang pada saat ini pelayanan tersebut salah satunya mengacu pada PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya. Akan tetapi dengan kondisi masyarakat sekarang ini yang berkembang dinamis dan dengan adanya kesibukan masyarakat, sehingga PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan yang cepat. Hal tersebut dapat dilihat dari kenyataan, bahwa banyak PPAT yang melakukan penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan yang telah ada tersebut hendaknya ditinjau kembali, ketentuannya mana yang masih relevan dengan perkembangan masyarakat sekarang ini dan masa yang akan datang, demikian juga sebaliknya ketentuan mana yang sekiranya perlu untuk dilakukan penyesuaian-penyesuaian, sehingga mampu mengatasi tantangan perkembangan masyarakat.

- b. Kantor pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila syarat tertentu tidak terpenuhi, hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan harapan semua pihak. Akan tetapi hendaknya kantor pertanahan tidak mengulangi kegiatan-kegiatan yang sifatnya duplikatif dengan kegiatan yang telah dilakukan oleh PPAT, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan tercipta hubungan yang harmonis antara kantor pertanahan dan PPAT.

## DAFTAR BACAAN

### **I. BUKU / LITERATUR :**

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, **Buku Tuntunan Bagi PPAT**, Cetakan ke-19, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1983.

Perangin, Efendi, **Praktek Jual Beli Tanah**, cetakan Pertama, CV. Rajawali, Jakarta, 1987.

Ruchiyat, Eddy, **Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA**, Cetakan kedua, CV. Armico, Bandung, 1999.

Santoso, Ruddy Tri, **Kredit Usaha Perbankan**, Andi, Yogyakarta, 1996.

-----, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Intermasa, Jakarta, 2001.

### **II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Tentang Peraturan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961

Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang terkait dengan Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PMNA/KBPN No. 4 tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **III. MAKALAH**

Harsono, Boedi, **Meninjau Kemungkinan Perbuatan Hukum yang Dibuktikan dengan Akta PPAT mengenai Bidang Tanah yang Sudah Bersertipikat Diasuransikan**, makalah disampaikan pada Diskusi Ilmiah Asuransi, diselenggarakan oleh Asosiasi PPAT, Jakarta, 30 Maret 1999.

Soemardjono, Maria S.W., **Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah**, makalah disampaikan pada Seminar Nasional "Keijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait : Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya", diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, **Penyampaian Peraturan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT**, kepada 1. Para Kanwil BPN Propinsi, 2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, 3. Para PPAT; di seluruh Indonesia, 1 April 1999

## SURAT PERNYATAAN TIDAK DALAM SENGKETA

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama :  
Umur :  
Pekerjaan :  
Alamat :

Bersama ini menyatakan dengan sesungguhnya dan bilamana perlu dikuatkan dengan sumpah bahwa tanah dan bangunan milik saya sebagaimana tertulis dalam sertipikat Hak..... Nomor :..... seluas..... M2 terletak di dalam wilayah Kota Surabaya, Kelurahan..... Kecamatan .....  
— setempat dikenal dengan : Jalan.....

sampai saat ini :

1. Tanah dan bangunan tersebut diatas tidak dalam sengketa, bukan sebagai jaminan hutang piutang dan tidak dalam status sitaan,
2. Tanah tersebut diatas luas maupun tanda batasnya masih tetap/tidak berubah sebagaimana tertulis/tercatat dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tertanggal..... Nomor.....

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan bilamana ternyata isi dari surat pernyataan ini ada yang tidak benar, hal tersebut merupakan tanggung jawab saya sepenuhnya.

Surabaya,.....  
Yang Membuat Pernyataan

Kepada Yth. :  
 Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
 Kota Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Nomor KTP : .....  
 Alamat : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri / selaku kuasa dari :

Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Nomor KTP : .....  
 Alamat : .....

Berdasarkan surat kuasa Nomor ....., Tanggal ..... dengan ini mengajukan permohonan :

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran                    | 8. Pemecahan / Penggabungan Hak        |
| 2. Konversi / Pendaftaran Hak    | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan          |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Roya atas Hak Tanggungan           |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf       | 11. Penerbitan Sertifikat Pengganti    |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak     | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak    | 13. Pengecekan Sertifikat              |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak     | 14. Pencatatan .....                   |

Atas bidang tanah hak / tanah negara :

Terletak di .....  
 Desa / Kelurahan .....  
 Kecamatan .....  
 Kota Surabaya .....  
 Nomor Hak .....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. ....  
 2. ....  
 3. ....  
 4. ....

DAFTAR ISIAN	TANGGAL	NOMOR	PETUGAS
301			
302			
305			
303			

Surabaya, tgl. .... 200 ....

Hormat kami

.....

SURAT PERNYATAAN

(Pasal 99 dari Peraturan Menteri Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997)

--Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a :  
Umur :  
Pekerjaan :  
Alamat :

selaku calon penerima pemindahan

---Dengan ini menyatakan :

1. bahwa kami dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. bahwa kami dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
3. bahwa kami menyadari apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada sub 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee, tersebut menjadi subyek landreform ;
4. bahwa kami bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan senagaimana dimaksud pada sub 1 dan 2 tidak benar .

Demikian pernyataan kami untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Yang menyatakan,