

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT SEBAGAI TURUT TERGUGAT
ATAS OBJEK AKTA JUAL BELI BERSTATUS SITA JAMINAN PENGADILAN
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA NOMOR
22/PDT.G/2017/PN.PWK)**

Cindy Eka Febriana, FX. Arsin Lukman, Widodo Suryandono

Abstrak

PPAT berwenang untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan. Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan adalah jual beli tanah, dimana PPAT berwenang untuk membuat akta jual beli dengan memenuhi syarat bahwa penjual adalah orang yang berhak untuk menjual objek, pembeli adalah orang yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk mempunyai hak atas tanah, dan objeknya adalah tanah yang boleh dialihkan, artinya tidak berstatus jaminan maupun menjadi sengketa di Pengadilan. Sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli, PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan. Dalam prakteknya kerap ditemui pada saat dilakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan, sertifikat tersebut tidak terdapat catatan mengenai sita jaminan maupun sedang sengketa di Pengadilan, namun dikemudian hari diketahui bahwa sertifikat tersebut masih berstatus sita jaminan pengadilan pada saat dilakukan jual beli. Sehubungan dengan hal tersebut, timbul permasalahan yaitu bagaimana perlindungan serta pertanggungjawaban PPAT atas akta jual beli dengan objek berstatus sita jaminan yang dinyatakan batal oleh Pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif, dengan metode kualitatif sebagai metode analisis data, pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau studi pustaka. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa perlindungan terhadap PPAT terletak pada hak ingkar serta kewajiban ingkar PPAT sebagai pejabat umum, serta terhadap PPAT hanya punya tanggung jawab formil terhadap akta jual beli, sehingga PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara perdata, pidana maupun administratif.

Kata Kunci: Tanggung Jawab PPAT, Akta Jual Beli, Sita Jaminan

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *Capital Asset*, tanah telah tumbuh menjadi benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan ini, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :²

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemilikinya dan mencegah cara-cara pemerasan
- d. Usaha di dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. Untuk kepentingan bersama.

Demi memperoleh jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah para pemilik tanah melakukan pengurusan pendaftaran tanahnya agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut. Dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah yang bersertifikat, agar jelas pengalihan hak atas tanah tersebut maka pembuatan akta jual-beli hak atas tanah yang bersertifikat tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Ketentuan pada Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

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.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Malang : Bayumedia, 2007), hlm. 1.

² JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta : Cerdas Pustaka Publisher, 2009), hlm. 84.

³ Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 52.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴ Dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan bahwa :⁵

- (1) PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diketahui bahwa fungsi PPAT dalam jual beli tanah adalah membuat Akta Jual Beli atas tanah yang telah bersertifikat agar dapat diproses pendaftarannya sekaligus balik namanya di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.⁶

Akta PPAT merupakan Akta Autentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil, yang mana suatu Akta Autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, diantaranya :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsracht*), yakni suatu akta yang memang memenuhi syarat formil sebagai suatu akta otentik maka akta tersebut membuktikan sendiri keabsahannya sebagai Akta Autentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), yakni kepastian atas tanggal dari akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari para pihak di dalam akta, juga keterangan-keterangan yang diuraikan dalam akta di dalam suatu akta otentik benar merupakan apa yang diterangkan oleh pihak yang menghadap atau benar sesuai dengan fakta yang dilihat, didengar, dan dilakukan sendiri oleh pejabat umum.

⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm.61.

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN. No. 52 Tahun 1998, TLN. 3746, Pasal 2.

⁶ Muhammad Yamin Lubis, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm.37.

- c. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*), yakni kepastian mengenai apa yang tersebut di dalam akta merupakan pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang membuat akta atau bagi pihak yang memperoleh hak.⁷

Dalam menjalankan kewenangannya membuat Akta Autentik, PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan, selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.⁸

Berkaitan dengan proses sebelum pembuatan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan, dikatakan bahwa PPAT harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan (cek bersih) ke Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat.⁹ Pengecekan tersebut berupa pengecekan terhadap data fisik dan data yuridis, salah satunya adalah kewajiban mengecek apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa. Tujuan dari pemeriksaan kesesuaian sertifikat tersebut adalah untuk mencegah lahirnya akta PPAT yang cacat hukum dan untuk menyesuaikan sertifikat dengan buku tanah.

Dalam melaksanakannya kewenangannya dalam membuat Akta Autentik, salah satunya Akta Jual Beli terhadap peralihan hak atas tanah, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian, terhadap kapasitas penghadap dalam melakukan jual beli, serta terhadap objek dari jual beli tersebut karena terhadap setiap peralihan atas tanah terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, ataupun terhadap objek dari jual beli yang berstatus sita jaminan pengadilan yang baru diketahui dikemudian hari. Terhadap hak atas tanah yang sedang dalam kepentingan atau penyelesaian perkara di pengadilan (dalam keadaan disita) tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan, maka Kepala Kantor Pertanahan setempat harus melakukan pencatatan sita terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut, serta menolak untuk mengalihkan hak atas tanah yang sedang dalam sitaan itu melalui PPAT.¹⁰

Sita dalam penelitian ini adalah sita jaminan yang dilakukan dengan penetapan pengadilan untuk membekukan suatu objek (bergerak atau tidak bergerak) atas permintaan pihak bersengketa. Pengertian sita jaminan sendiri adalah pengambilalihan sesuatu barang yang diminta oleh pihak yang berhak, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak

⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 59.

⁸ Addien Iftitah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Beserta Akibat Hukumnya," *Lex Privatum*, (Vol.II/No.3/Agustus-Oktober/2014), hlm. 50

⁹ Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor PM 3 Tahun 1997, Ps. 97.

¹⁰ Muhamad Gufron, "Tata Cara Blokir dan Sita" <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-blokir-dan-sita/>, diakses pada 5 September 2018.

untuk disimpan sebagai jaminan dan tidak boleh dijual belikan, disewakan kepada orang lain dan dilakukan sebelum perkara tersebut diputus oleh pengadilan.¹¹ Tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga keutuhan keradaan harta atau harta kekayaan Tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara tersebut memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Namun didalam praktek pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT tidak menutup kemungkinan terjadinya pembuatan akta jual beli dengan objek yang berstatus sita jaminan pengadilan karena kurangnya kehati-hatian PPAT dalam melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah yang akan dialihkan, sehingga menarik PPAT sebagai Turut Tergugat dalam peradilan perdata, sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.PWK yang diangkat oleh penulis sebagai latar belakang kasus yang diangkat.

Dalam kasus tersebut diketahui bahwa JS selaku penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dengan serifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah yang terletak di jalan gandanegara Nomor 24 Purwakarta dari H. Ily selaku tergugat 1 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 110/2011 pada tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat dihadapan LRS PPAT di Kabupaten Purwakarta.

Bahwa kepemilikan objek oleh H. Ily diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 4/Pdt.G/1990/PN.Pwk Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 95/PDT/1991/PTBdg Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306K/PDT/1992 Jo berita Acara Eksekusi Nomor 08/BA.PDT/EKS/1998/PNPwk Jo Nomor 04/PDT.G/1990/PNPwk Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 628PK/PDT/1998 antara H. Ily selaku Penggugat dengan RH dkk selaku Tergugat.

Bahwa sejak Penggugat mendapatkan kepemilikan atas objek perkara tersebut, justru ada pihak lain yaitu SAP (Tergugat II), WAML (Tergugat III), H (Tergugat IV), HN (Tergugat V), dan HW (Tergugat VI) yang mengklaim hak kepemilikannya, dan menyatakan bahwa objek jual beli tersebut merupakan boedel waris, dan Tergugat II – Tergugat VI selaku Ahli Warisnya, hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 120/PDT/1999/PT.Bdg Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2079 K/Pdt/2011 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor 203 PK/ Pdt/2014 yang menyatakan bahwa Tergugat II – Tergugat VI adalah sebagai Ahli Waris yang sah Alm. Rd. Salijah dan juga selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan gandanegara Nomor 24 Purwakarta.

Sehingga diketahui bahwa sejak tahun 1998, terhadap tanah dan bangunan tersebut telah menjadi objek sengketa kepemilikan antara H. Ily dengan Ahli Waris dari Alm Rd. S, dan ketika perkara masih dalam tingkat kasasi dan masih dalam status sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 20/BA/CB/Pdt.G/1998/PN.Pwk mengenai kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di jalan gandanegara Nomor 24 Purwakarta sesuai Sertifikat Nomor 373/Kelurahan Nagritengah atas nama H. Ily, tanpa sepengetahuan Tergugat II – Tergugat VI telah

¹¹ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm.

menjualnya secara illegal kepada JS selaku Penggugat sebagaimana terurai dalam Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat dihadapan LRS selaku PPAT.

2. PEMBAHASAN

Kasus yang diangkat oleh Penulis, berawal dari adanya perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan oleh JS selaku Pembeli dengan H. Ily selaku Penjual dengan objek Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah, terletak di Jalan Gandanegara Nomor 24 Kelurahan Nagritengah, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta dengan harga Rp. 506.000.000,- (lima ratus enam juta Rupiah) Terhadap jual beli tersebut, dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan LRS PPAT/Notaris di Purwakarta (Turut Tergugat I) dengan Nomor 110/2011 pada tanggal 1 Maret 2011 dan selanjutnya telah dibalik nama menjadi atas nama JS (Penggugat) di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah tersebut.

Bahwa terhadap kepemilikan H. Ily (Tergugat I) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah yang diterbitkan tahun 1988 yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 4/Pdt.G/1990/PN.Pwk, tanggal 13 Februari 1991 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 95/Pdt/1991/PT.Bdg tanggal 25 Mei 1992 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3306 K/Pdt/1992 tanggal 16 September 1997 juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 628 PK/Pdt/1998 tanggal 19 Maret 2002, yang salah satu amarnya berbunyi : “Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 373 dan seterusnya”, dan selanjutnya dilakukan eksekusi pengosongan sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 08/BA.Pdt.Eks/1998/PN.Pwk tanggal 19 Oktober 1998.

Mengacu pada Pasal 2 Akta Jual Beli yang menyatakan:

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

Sehingga berdasarkan ketentuan dimaksud, Tergugat I selaku penjual (Pihak Pertama) wajib menjamin atas objek yang diperjualbelikan. Namun faktanya, sejak Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas objek perkara dimaksud, justru terdapat pihak lain yaitu Tergugat II, III, IV, V, VI yang mengklaim hak kepemilikannya atas objek tersebut.

Dasar kepemilikan oleh Tergugat II, III, IV, V, VI adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk tanggal 25 September 1998 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg tanggal 22 Juli 1999 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2079 K/Pdt/2011 tanggal 23 Februari 2012 juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 203PK/Pdt/2014 tanggal 30 September 2014, dan telah dimohonkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 20/BA/CB/Pdt.G/1998/PN.Pwk serta telah dilakukan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 07/Pdt.Eks/2013/PN.Pwk. Dalam amar putusan menyatakan bahwa objek sengketa adalah boedel waris dari Alm. Rd OST dan ahli waris dari Almh. Rd. S yang belum dibagikan dimana Tergugat II, III, IV, V, VI sebagai ahli warisnya.

Bahwa pada saat sebelum dibuat Akta Jual Beli tersebut, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang di Purwakarta, dan berdasarkan pengecekan tersebut menurut keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta (Turut Tergugat II) terdapat catatan pencabutan blokir pada Januari 2011, sehingga sudah tidak ada sita jaminan terhadap sertifikat tersebut, dan kemudian PPAT (Turut Tergugat I) membuat akta jual beli telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun ternyata diketahui bahwa sengketa kepemilikan atas objek tersebut belum selesai (belum berkekuatan hukum tetap) dan terhadap sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 20/BA/CB/Pdt.G/1998/PN. Pwk masih dinyatakan sah dan berharga.

Bahwa atas putusan diatas, Penggugat pernah mengajukan gugatan perlawanan dimana dalil-dalil baik posita maupun petitum gugatannya telah ditolak dan dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3363 K/PDT/2015 tanggal 26 Mei 2016 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 20/PDT/2015/PT Bdg. Tanggal 16 Pebruari 2015 Juncto Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 6/Pdt.G. Plw/2014/PN Pwk, tanggal 11 Juni 2014. Alasan penolakan tersebut adalah karena terhadap objek sengketa, telah dilakukan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 07/Pdt.Eks/2013/PN.Pwk, sehingga telah beralih status kepemilikan tanah tersebut kepada Pemohon Eksekusi.

Selanjutnya terhadap H. Ily yang ternyata bukan merupakan ahli waris dari Alm. Rd OST dan ahli waris dari Almh. Rd. S sehingga bukan merupakan pemilik sah atas objek sengketa, telah diperkuat dengan adanya Putusan Pidana Nomor 54/PID.B/2016/PN.Pwk., tanggal 2 Mei 2016 akibat Tergugat I menjual objek sengketa yang saat itu berada dalam status sita jaminan, dimana di dalam Putusan Pidana tersebut Ily telah divonis pidana oleh Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta dengan pidana selama 2 (dua) bulan penjara karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menarik Barang Yang Diketuhiya Disita Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Atau Yang Dititipkan Atas Perintah Hakim”.

2.1. Perlindungan Hukum bagi PPAT Atas Akta Jual Beli Dengan Objek Berstatus Sita Jaminan

a. Akta Jual Beli sebagai Akta PPAT

PPAT diberikan tugas dan kewenangan tertentu oleh Pemerintah dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Ketentuan Pasal 6 PP Pendaftaran Tanah, menetapkan sebagai berikut:¹³

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu

¹² Jimly Asshiddiqie, *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003, hlm. 31.

¹³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN. 3696, Pasal 6.

yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain;

2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan PPAT adalah membuat akta mengenai peralihan hak atas tanah, untuk menjadi dasar pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Namun dalam menjalankan kewenangannya tersebut, terdapat batasan-batasan yang mewajibkan PPAT untuk menolak membuat akta peralihan hak tersebut, diantaranya disertai alasan, jika:¹⁴

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, atau
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak. Misalnya mengenai harta gono-gini, seorang suami atau istri berhak melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan pihak yang lain.
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak;
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, hal mana harus dinyatakan oleh PPAT kepada para pihak-pihak sebelum dibuat aktanya;
7. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, misalnya larangan pemecahan tanah pertanian dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960. Larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi surat setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1994 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan Atas

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 508-510.

Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kewajiban untuk menolak tersebut, sejalan dengan syarat untuk dapat dibuatnya akta jual beli yang terdiri dari syarat formil dan syarat materil:¹⁵

1. Syarat Materiil, dimana syarat-syarat materiil ini sangat menentukan sahnya jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut, yakni penjual, pembeli dan objek tanah dan/atau bangunan.
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dijualnya. Penjual harus berhak menjual tanah dan/atau bangunan yang akan dijualnya karena penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang oleh pemegang hak atau pemilik tanah untuk menjual tanah dan/atau bangunan tersebut.
 - b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Pembeli harus subjek yang diperbolehkan oleh undang-undang sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan mengenai kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:¹⁶
 - a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
 - b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

¹⁵ Adrian Sutedi, , *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 77.

¹⁶ Pengadilan Negeri Purwakarta, Putusan No. 22/Pdt.G/2017/PN.Pwk., hlm. 52.

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- c. Objeknya adalah tanah yang boleh dialihkan/diperjualbelikan, artinya bahwa terhadap tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau berstatus sita jaminan.
- Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, aka jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut adalah tidak sah.
2. Syarat Formil, syarat formil adalah syarat yang harus dipenuhi PPAT dalam melakukan pembuatan akta.
- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
 - b. Akta dibuat dalam bentuk 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) lembar pertama disimpan di kantor PPAT yang bersangkutan, sedangkan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran (balik nama sertifikat), sedangkan kepada para pihak diberikan salinan sesuai aslinya.
 - c. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli, PPAT berkewajiban melakukan pemeriksaan atau pengecekan (cek bersih) ke Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat.¹⁷ Karena jika terdapat adanya sita jaminan terhadap hak atas tanah, maka jual beli tidak dapat dilakukan.

b. Pencatatan sita jaminan terhadap hak atas tanah

Sita Jaminan (sita conservatoir) merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang

¹⁷ Indonesia, PM Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 97.

disita guna memenuhi tuntutan penggugat. Dengan diletakkan penyitaan pada suatu barang berarti bahwa barang itu dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual.¹⁸ Pada prakteknya, permohonan sita jaminan diajukan kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan, jadi bukan kepada ketua Pengadilan Negeri, oleh karena sita jaminan itu pada hakekatnya sudah menilai pokok sengketa. Dan hakim yang memeriksa perkara itulah yang memerintahkan untuk melakukan penyitaan dengan surat penetapan.¹⁹ Objek sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 HIR meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak, dalam kasus ini yaitu tanah.

Adanya sita jaminan terhadap hak atas tanah, haruslah dilakukan pencatatan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Tahap awal adalah mengajukan permohonan pencatatan sita perkara oleh juru sita pengadilan atau pihak yang berkepentingan meliputi penggugat atau tergugat untuk kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan melampirkan penetapan sita dari Ketua Pengadilan yang menerangkan secara jelas mengenai subjek hak, jenis hak, nomor hak dan letak tanah yang diletakkan sita; dan/atau putusan pengadilan yang menyatakan sah dan berharga terhadap hak atas tanah objek perkara.

Selanjutnya permohonan pencatatan sita disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan disertai dokumen kelengkapan persyaratan, jika persyaratan telah lengkap maka pemohon diharuskan membayar biaya untuk melaksanakan pencatatan, dan oleh petugas akan diberikan bukti penerimaan berkas.

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pencatatan sita apabila penetapan dan/atau Putusan Pengadilan tentang sita tidak menguraikan subjek hak, jenis hak, nomor hak, luas dan letak objek hak dengan jelas. Pelaksanaan pencatatan sita dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari sejak surat permohonan diterima lengkap. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pencatatan sita maka berkas permohonan dikembalikan dengan disertai alasan yang jelas.

Pencatatan sita dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur, paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, sehubungan dengan mengajukan permohonan serta alasan permohonan. Letak pencatatan sita dalam buku tanah yaitu pada kolom pencatatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, sedangkan pada surat ukur yaitu pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia, namun jika tidak tersedia ruang kosong pada surat ukur maka pencatatan sita dilakukan pada kertas terpisah dan dilekatkan pada surat ukur tersebut. Pencatatan sita disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan sita dan dibubuhkan cap Kantor Pertanahan kemudian Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon sita dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.

Jangka waktu Sita Perkara mengikat pihak penggugat dan tergugat, dan berlaku sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang salah

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 87.

¹⁹ *Ibid.*

satu amarnya menyatakan gugatan ditolak atau tidak dapat diterima atau mengenai pengangkatan sita maupun penetapan penghapusan/pengangkatan sita.

Akibat hukum yang timbul dari adanya penyitaan disebutkan dalam Pasal 199 ayat (1) HIR yaitu terhitung sejak hari pemberitahuan atau pengumuman barang yang disita pada kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu²⁰, hukum melarang:²¹

1. Memindahkan barang sitaan kepada pihak lain, artinya tersita atau tergugat dilarang menjual, menghibahkan, menukarkan atau menitipkan barang sita kepada orang lain;
2. Membebani barang itu kepada orang lain, artinya melarang tergugat untuk menjaminkan atau mengagunkan barang sitaan, baik dalam bentuk agunan biasa atau hak tanggungan, fidusia atau gadai (*pand*); dan
3. Menyewakan barang sitaan kepada orang.

Dengan adanya penyitaan maka tergugat kehilangan wewenangnya untuk menguasai barangnya, sehingga dengan demikian tindakan-tindakan debitur atau tergugat untuk mengasingkan atau mengalihkan barang-barang yang disita adalah tidak sah dan merupakan perbuatan pidana.²² Terhadap pelanggaran Pasal 199 ayat (1) HIR yaitu mengalihkan barang, membebani barang, dan menyewakan barang yang merupakan objek sita kepada orang lain dikatakan sebagai tindak pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 231 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Pasal 231 KUHP :

- (1) *Barangsiapa dengan sengaja melepaskan barang yang telah disita menurut peraturan undang-undang atau melepaskan dari simpanan atas perintah hukum, atau menyembunyikan barang itu, sedang diketahuinya, bahwa barang itu dilepaskan dari sitaan atau simpanan itu, dihukum penjara selama-lamanya empat tahun.*
- (2) *Dengan hukuman itu juga dihukum barangsiapa dengan sengaja membinasakan, merusakkan atau membuat sehingga tidak dapat lagi sesuatu barang, yang disita menurut peraturan undang-undang.*
- (3) *Jikalau salah satu perbuatan itu terjadi lantaran kelalaian sipenyimpan, maka dihukum kurungan setinggi-tingginya satu bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 1800.*

c. Perlindungan Hukum PPAT sebagai Turut Tergugat atas akta jual beli berstatus sita jaminan

Para Pihak yang ingin melakukan perbuatan jual beli atas suatu tanah dan/atau bangunan, terhadap peralihan objeknya harus dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, hal itu sebagaimana yang ditegaskan sebelumnya bahwa untuk melakukan

²⁰ Kantor Pendaftaran yang ditentukan untuk itu maksudnya adalah kantor yang berwenang mencatat penyitaan, misalnya untuk penyitaan tanah di Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Fidusia di kantor pendaftaran Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 11 UU No. 42 Tahun 1999, dan untuk penyitaan kapal didaftarkan di kantor syahbandar berdasarkan Pasal 315 KUHD.

²¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Mediasi, Class Action, Arbitrase & Alternatif*, (Bandung : Grafitri Budi Utami, 2011), hlm. 314.

²² *Ibid.*,

pendaftaran peralihan hak, Kantor Pertanahan hanya menerima berdasarkan alat bukti yang berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.²³ Sehingga kedudukan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebagai pejabat yang membuat alat bukti peralihan hak tersebut untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran terhadap perubahan data yuridis ataupun data fisik akibat adanya jual beli pada Kantor Pertanahan.

Dalam melakukan pembuatan akta jual beli, dokumen-dokumen yang diberikan para pihak selaku pembeli dan penjual maupun kuasanya akan dijadikan dasar bagi PPAT untuk menuangkannya kedalam blanko akta yang sudah ada, yang berdasarkan Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan bahwa blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dan sebagaimana diketahui bahwa akta jual beli merupakan akta *partij*, artinya bahwa PPAT hanya menuangkan atau mengkonstartir apa yang dikehendaki para pihak dalam perbuatan hukum tertentu kedalam suatu bentuk tertulis yang selanjutnya disebut Akta PPAT.²⁴

Akta Jual Beli adalah Akta yang dibuat (Akta PPAT) sebagai akta Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta tersebut harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*)²⁵ atau *Presumptio Iustae Causa*, artinya bahwa Akta Jual Beli yang dibuat PPAT sampai adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka Akta Jual Beli tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya.²⁶

PPAT yang ditarik sebagai Turut Tergugat dalam gugatan di pengadilan atas akta yang dibuatnya, bukanlah sebagai pihak yang bersengketa, karena fungsi Turut Tergugat dalam proses peradilan perdata adalah untuk melengkapi gugatan, karena terdapat keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, jadi terhadap suatu gugatan Turut Tergugat diikutsertakan adalah hanya demi lengkapnya suatu gugatan seseorang. Berbeda dengan Tergugat, Turut Tergugat dalam *petitum*²⁷ hanya sekedar dimohonkan untuk tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan, karena pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat.

²³ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Pasal 37.

²⁴ Stella Marissa Febriani, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Otentik Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 325/Pdt.G/2010/PN.Smg)", (Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2016), hlm. 38.

²⁵ Menurut Philipus M. Hadjon, dengan asas ini setiap tindakan pemerintah selalui dianggap regmatig sampai ada pembatalannya. Lihat Philipus M. Hadjon, *Pemerintahan Menurut Hukum (Wet-en Rechthmatig Bestuur)*, Surabaya: Yuridika, 1993, hlm. 80. Dalam Laurensius Arliman, "Kewajiban Notaris Dalam Pemberian Penyuluhan Hukum Kepada Masyarakat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", (Tesis, Universitas Andalas, Padang, 2015), hlm. 7.

²⁶ Menurut Paulus Effendi Lotulung, berdasarkan asas ini keputusan tata usaha Negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan. Lihat Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah, Penbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 80. Dalam *Ibid*.

²⁷ Petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh Penggugat kepada hakim untuk dikabulkan. (Ilman Hadi, "Tentang Posita, Petitum, Replik dan Duplik", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50c454b656489/tentang-posita,-petitum,-replik,-dan-duplik>, diakses pada 3 Oktober 2018 Pukul 21.52 WIB.

Perlu diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.” Karena terhadap suatu gugatan yang tidak lengkap rumusan subjeknya akan menjadi gugatan *error in persona*²⁸ maksudnya adalah Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasikan mengandung *error in persona*. *Error In Persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* (Gugatan Kurang Pihak), yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat, sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Meskipun hanya sebagai pelengkap dalam suatu gugatan agar tidak dinyatakan *error in persona*, Terhadap PPAT yang menjadi Turut Tergugat akibat terjadinya sengketa atas akta yang dibuatnya dalam proses peradilan Perdata harus memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai jabatannya yang berkaitan dengan boleh tidaknya memberikan keterangan di muka pengadilan, oleh karena itu terhadap PPAT mempunyai kewajiban yaitu hak PPAT untuk tidak bicara. Memang tidak dijelaskan secara eksplisit dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT, namun jika merujuk pada Pasal 1909 KUHPerdata, Pasal 146 HIR Junto Pasal 277 HIR, terhadap PPAT yang merupakan Pejabat Publik (Orang yang bekerja dalam jabatannya) dapat dikatakan memiliki Hak Ingkar yaitu hak istimewa yang diberikan kepada PPAT untuk menolak atau tidak hadir dalam persidangan maupun untuk tidak memberikan keterangan mengenai isi akta yang dibuatnya berikut juga keterangan yang disampaikan para pihak kepadanya.

Selain hak ingkar, terdapat juga kewajiban ingkar bagi seorang PPAT, yaitu kewajiban dimana seorang PPAT harus menjaga rahasia jabatannya sebagaimana isi sumpah jabatan yang PPAT yang diambil sebelum menjalankan tugas jabatannya, yang salah satu isinya adalah bahwa PPAT akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapannya.²⁹ Sehingga seorang PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib untuk tidak memberikan keterangan yang berkaitan dengan isi akta yang dibuatnya atau mengenai keterangan-keterangan yang diberikan para pihak kepadanya meskipun dalam proses pemeriksaan di pengadilan.

2.2. Pertanggungjawaban Bagi PPAT Atas Akta Jual Beli Dengan Objek Berstatus Sita Jaminan Yang Dinyatakan Batal Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/Pdt.G/2017/PN. Pwk

Terhadap PPAT yang membuat akta berkaitan dengan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, terhadapnya dapat dimintakanya Pertanggung Jawaban secara perdata, pidana maupun administratif apabila dalam melakukan tugasnya untuk membuat akta PPAT melakukan kesalahan ataupun kesengajaan yang mengakibatkann akta yang dibuatnya dinyatakan batal oleh Pengadilan.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 111-112

²⁹ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006, Pasal 34.

a. Tanggungjawab PPAT secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT sebagai Pejabat Umum yang membuat akta jual beli terhadap adanya pelanggaran hukum yang dilakukannya berupa kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain menderita kerugian, dimungkinkan terhadapnya diajukan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan (Penjual, Pembeli maupun Pihak Ketiga). Tuntutan ganti rugi sebagai bentuk pertanggung jawaban PPAT secara perdata terhadap akta yang dibuatnya, mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 1366 KUH Perdata yang menyatakan :

Pasal 1365 KUHPerdata : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Pasal 1366 KUHPerdata : “Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

b. Tanggungjawab PPAT secara Pidana

Terhadap pertanggungjawaban secara pidana terhadap PPAT, perlu ditelusuri terlebih dahulu apakah PPAT tersebut dalam melakukan pembuatan dan penerbitan akta jual beli memenuhi unsur tindak pidana untuk dapat dijatuhkan pidana terhadapnya. Unsur-unsur tindak pidana tersebut meliputi :³⁰

1. Perbuatan manusia;
2. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam undang-undang);
3. Bersifat melawan hukum. Menurut Moeljatno, unsur ini merupakan syarat mutlak yang tidak dapat ditinggalkan untuk adanya perbuatan pidana.³¹

Dalam Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), terdapat 2 (dua) pidana, yang terdiri dari:³²

- a. Pidana Pokok, terdiri dari :
 1. Pidana Mati;
 2. Pidana Penjara;
 3. Pidana Kurungan;
 4. Pidana Denda;
 5. Pidana Tutupan.
- b. Pidana Tambahan
 1. Pencabutan hak-hak tertentu;
 2. Perampasan barang-barang tertentu;
 3. Pengumuman putusan hakim.

Apabila PPAT dalam melakukan pembuatan akta jual beli dapat dibuktikan secara sengaja bekerjasama atau turut serta melakukan perbuatan tertentu dengan salah satu pihak,

³⁰ Andi Hamzah, *Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 30.

³¹ Sudarto, *Hukum Pidana I Edisi Revisi*, (Semarang: Yayasan Sudarto d/a Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2013), hlm. 73.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 10.

dengan tujuan untuk menguntungkan pihak tersebut secara melawan hukum dengan menggunakan nama palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang atau membayar sejumlah uang tertentu diancam dengan pidana penipuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 378 Juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara paling lama empat tahun. Selain itu, apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT dengan sengaja turut serta untuk membantu Pihak Penjual memasukkan keterangan palsu mengenai objek jual beli, maka terhadapnya dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) Juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun, karena memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik.

c. Tanggungjawab PPAT secara Administratif

Mengingat kembali ketentuan mengenai larangan PPAT untuk membuat akta, yaitu apabila objek tersebut sedang dalam sengketa. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang ada salah satunya mengenai larangan pembuatan akta, maka dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.³³

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sanksi administratif berupa pemberhentian dengan hormat apabila melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT, sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi pidana penjara/kurungan paling lama 5 (lima) tahun karena melakukan kejahatan dan melanggar kode etik profesi.³⁴

Sedangkan dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut Kode Etik PPAT, sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar ketentuan Kode Etik, berupa :³⁵

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi administratif kepada PPAT berdasarkan kode etik PPAT, dilakukan oleh perkumpulan melalui Majelis Kehormatan Daerah pada pemeriksaan dan penjatuhan sanksi bagi anggota pada tingkat pertama, sedangkan Majelis Kehormatan Pusat pada pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat banding. Bentuk sanksi administratif yang diberikan harus disesuaikan dengan kualitas dan kuantitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut.

³³ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Pasal 62.

³⁴ Indonesia, *Perkaban No. 1 Tahun 2006*, Pasal 28.

³⁵ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 6.

2.3. Analisis Penulis Berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/Pdt.G/2017/PN. Pwk.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli, harusnya terpenuhi syarat materil dan syarat formilnya. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, akta jual beli tanah dan/atau bangunan tersebut adalah tidak sah. Sedangkan terhadap syarat formil pembuatan akta PPAT, apabila tidak terpenuhi, misalnya terhadap pembuatan suatu akta jual beli tidak disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, maka terhadap akta tersebut bukan merupakan Akta Autentik, melainkan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Jika dikaitkan dengan kasus yang diangkat, yaitu dalam Putusan Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Pwk, terhadap syarat materil diantaranya:

1. Penjual. Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli diketahui bahwa H. Ily selaku Penjual (Tergugat I / Tergugat II dalam Rekonvensi) adalah orang yang tidak berhak untuk menjual / mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah, hal tersebut didasari pada adanya Putusan Nomor 20/Pdt.G/1998/PN.Pwk Juncto Putusan Nomor 120/Pdt/1999/PT.Bdg Juncto Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2011 Juncto Putusan Nomor 203 PK/Pdt/2014 yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah atas nama H. Ily tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, selain itu juga diketahui bahwa terhadap objek jual beli tersebut masih masuk dalam boedel waris dari Rd. OST dan Rd. S yang belum dibagikan kepada ahli warisnya, yang dalam kasus ini adalah para Tergugat II, III, IV, V, dan VI. Selain itu dikuatkan dengan adanya Putusan Pidana yaitu Putusan Nomor 54/Pid.B/2016/PN.Pwk yang menjatuhkan vonis kepadanya dengan pidana penjara selama 2 (dua) bulan karena telah memperjualbelikan tanah dan bangunan secara illegal barang yang masih dalam sitaan pengadilan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 231 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
2. Pembeli. Dalam kasus ini, JS selaku pembeli telah memenuhi syarat untuk membeli objek tersebut, yaitu merupakan Warga Negara Indonesia, namun harus diketahui apakah Joko Suroso adalah pembeli beriktikad baik atau pembeli tidak beriktikad baik. Dilihat dari syarat pembeli beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan mengenai kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, diketahui bahwa JS selaku pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pembeli beriktikad baik, diantaranya terhadap harga jual beli, pembeli membayar sebesar Rp. 506.000.000,- (lima ratus enam juta rupiah) sedangkan harga pasaran pada saat transaksi jual beli tersebut dilakukan telah mencapai nilai kurang lebih adalah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan kemudian terhadap objek tersebut dijaminan oleh JS kepada PT. Bank M dengan nilai hak tanggungan sebesar RP. 1.547.500.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat selisih keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta

rupiah) yang didapatkan oleh Joko Suro, selain itu pembeli juga tidak melakukan kehati-hatian dengan tidak meneliti status tanah yang dibelinya, sehingga cukup untuk dikatakan bahwa JS (Penggugat) dikategorikan sebagai pembeli tidak beritikad baik.

3. Objek Jual Beli, dalam kasus ini diketahui bahwa ternyata pada saat jual beli dilakukan, yaitu pada tanggal 1 Maret 2011 antara H. Ily (selaku Penjual) dengan JS (selaku Pembeli) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT LRS (Turut Tergugat I) sehingga diterbitkan Akta Jual Beli Nomor 110/2011 yang kemudian menjadi dasar untuk dilakukannya balik nama terhadap sertifikat tersebut, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah menjadi atas nama JS. Objek jual beli dalam kasus tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah terletak di Jalan Gandanegara Nomor 24 Kelurahan Nagritengah, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta masih menjadi sengketa dan dalam status sita jaminan Pengadilan Negeri Purwakarta. Sita Jaminan diletakkan atas objek jual beli tersebut pada saat adanya gugatan dari Tergugat II, III, IV, V, dan VI kepada H. Ily terkait kepemilikan atas objek tersebut, bahwa oleh Penggugat (saat ini Tergugat II, III, IV, V, dan VI) telah dimohonkan sita jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Cq. Majelis yang memeriksa perkara yang kemudian mengeluarkan penetapan sita dengan Berita Acara Sita Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 20/BA/CB/Pdt.G/1998, bahwa diketahui terhadap sengketa tersebut baru memiliki kekuatan hukum tetap pada 30 September 2014 (Putusan Nomor 203PK/Pdt/2014), sehingga jelas bahwa objek jual beli tersebut masih dalam status sita jaminan pengadilan yang artinya sedang dibekukan, tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan.

Akta Jual Beli yang merupakan *Akta Partij* (Akta Pihak), peran PPAT hanyalah sebagai pejabat publik yang menuangkan / mengkonstatirkan kehendak atau keterangan para pihak ke dalam sebuah Akta Autentik, sehingga terhadap PPAT hanya melekat tanggung jawab formil terhadap akta yaitu tanggung jawab terhadap pelaksanaan serta prosedur pembuatan akta sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang, bukan tanggung jawab materil terhadap akta yaitu apa yang tertuang dalam akta (isi akta), karena apa yang dituangkan dalam akta jual beli adalah kehendak dan kesepakatan para pihak yang disampaikan kepada PPAT dan didasarkan pada dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak (Penjual dan Pembeli).³⁶

Ditetapkannya PPAT sebagai Turut Tergugat I dalam sengketa kepemilikan tanah yang diangkat yaitu Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Pwk adalah hanya sebagai pelengkap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena PPAT LRS yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tertanggal 1 Maret 2011 atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah yang terletak di Jalan Gandanegara Nomor 24 Kelurahan Nagritengah, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta antara H. Ily selaku Penjual dan JS selaku Pembeli. Dalam jawaban atas gugatan yang ada, PPAT memberikan keterangan bahwa telah melakukan pembuatan akta jual beli berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang ada, yaitu dengan

³⁶ Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya," *Lex Renaissance Vol. 2* (Januari 2017), hlm. 147-161.

dibacakan kepada para penghadap dan dihadiri saksi, serta sebelum dibuatnya akta jual beli, telah dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 373/Nagritengah ke kantor pertanahan Kabupaten Purwakarta, dan tidak ditemukan catatan sita, artinya sertifikat tersebut bersih. Selain itu, setelah dilakukannya jual beli, PPAT tidak lalai dalam melakukan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran terhadap pengalihan Hak Atas Tanah tersebut, sehingga SHM No. 373/Nagritengah telah berganti nama dari sebelumnya atas nama H. Ily menjadi atas nama JS.

Putusan Nomor 22/Pdt.G/2017/PN. Pwk, dalam amar putusannya, salah satunya menyatakan bahwa “Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat dihadapan LRS Notaris/PPAT di Purwakarta.” Serta “Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini”, hal tersebut didasari oleh pertimbangan Hakim yang menyatakan bahwa tidak terpenuhinya syarat materil pembuatan akta jual beli sebagaimana telah dijabarkan diatas. Namun terhadap PPAT LRS yang telah melakukan pembuatan akta jual beli, PPAT telah mengikuti ketentuan serta prosedur yang diharuskan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, artinya bahwa tidak terdapat itikad tidak baik dari PPAT dalam membuat akta tersebut, sehingga terhadapnya tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administratif.

Pertanggungjawaban secara perdata berupa ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang unsur-unsurnya terdiri dari:

1. Unsur perbuatan melanggar hukum;
2. Unsur adanya kerugian;
3. Unsur kesalahan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dalam kasus yang diangkat perlu diketahui apakah PPAT telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata untuk dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata. Terhadap unsur “*Perbuatan Melawan Hukum*” tidak terpenuhi karena PPAT melakukan pembuatan akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Selanjutnya terhadap unsur “*adanya kerugian*” jika melihat dari sisi oleh JS selaku pembeli, diketahui bahwa ia telah menderita kerugian karena telah membeli tanah namun tidak dapat menikmati haknya tersebut, namun kerugian tersebut bukanlah disebabkan oleh pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT, melainkan kesalahannya membeli tanah yang menjadi objek sengketa dan terhadapnya telah dianggap sebagai pembeli tidak beritikad baik.

Terhadap unsur “*kesalahan*” bahwa pada dasarnya terhadap unsur kesalahan mengikuti sifat melanggar hukum dari suatu perbuatan. Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melanggar Hukum, undang-undang mensyaratkan agar para pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut karena tanggung jawab tanpa kesalahan (*strictliability*) tidak termasuk dalam tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata, jikalau dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata. PPAT dalam melakukan pembuatan akta telah melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Purwakarta, dan tidak ditemukan catatan adanya sita jaminan maupun catatan bahwa tanah dalam sengketa, sehingga kesalahan yang timbul karena dikemudian hari diketahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa dan diletakkan sita jaminan sejak tahun 1998 adalah bukan merupakan kesalahan dari PPAT, sehingga unsur “*kesalahan*” juga tidak terpenuhi.

Sedangkan mengenai “*adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian*” merupakan hubungan sebab akibat, oleh karena tidak terpenuhinya unsur perbuatan serta unsur kerugian, maka secara otomatis unsur ini juga tidak terpenuhi. Sehingga terhadap PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, yaitu dengan dimintakan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Selanjutnya pertanggungjawaban secara Pidana juga tidak dapat dimintakan kepada PPAT karena dalam pembuatan akta jual beli PPAT tidak terbukti dengan sengaja melakukan perbuatan yang bisa diancam dengan pidana baik itu pemalsuan akta maupun penipuan, serta tidak juga memenuhi unsur untuk dapat dikatakan bahwa ia turut serta (“melakukan, yang menyuruh lakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”) melakukan kejahatan sebagaimana yang diperbuat oleh Penjual yaitu Pasal 231 KUHP, sehingga terhadapnya tidak dapat dijerat dengan ketentuan Pasal 55 KUHP.

Selanjutnya terhadap sanksi administratif sebagaimana tertuang dalam Kode Etik PPAT yang dapat berupa Teguran; Peringatan; *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; atau Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT, yang penerapannya dilakukan oleh Majelis Kehormatan Wilayah dan Majelis Kehormatan Pusat yang merupakan alat kelengkapan organisasi yang diberi wewenang untuk melakukan pemeriksaan atas pelanggaran kode etik dan menjatuhkan sanksi kepada PPAT yang melanggarnya. Terhadap dinyatakan batalnya akta yang dibuatnya oleh Pengadilan, PPAT LRS tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif pula, karena dalam melaksakannya tugas dan jabatannya, PPAT tidak melanggar ketentuan Kode Etik serta melaksanakan tugasnya sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

3. PENUTUP

Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/Pdt.G/2017/PN.Pwk, PPAT ditarik sebagai Turut Tergugat akibat akta yang dibuatnya (AJB 110/2011) menjadi sengketa karena diketahui bahwa terhadap objeknya yaitu SHM 373/Nagritengah masih berstatus sita jaminan pengadilan, kedudukan PPAT sebagai Turut Tergugat hanyalah sebagai pelengkap sebuah gugatan yang diajukan Penggugat, dan terhadapnya hanya dimohonkan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan. Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tertanggal 1 Maret 2011 yang dibuat oleh PPAT harus dianggap sah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sesuai dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Iustae Causa*, sehingga terhadap akta jual beli tersebut masih mengikat bagi para pihak. Sedangkan terhadap PPAT sebagai pejabat publik dilindungi dengan adanya hak ingkar dan kewajiban ingkar, sehingga PPAT dalam kasus yang diangkat berhak dan berkewajiban untuk tidak memberikan keterangan mengenai isi akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, hal tersebut berkaitan

dengan rahasia jabatannya yaitu untuk merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapannya.

PPAT sebagai pejabat pembuat akta berkaitan dengan Hak Atas Tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, terhadapnya hanya melekat tanggung jawab formil atas akta yang dibuat dihadapannya, yaitu tanggung jawab terhadap pelaksanaan serta prosedur pembuatan akta yang ditetapkan oleh undang-undang, karena terhadap isi akta, merupakan kehendak dan kesepakatan para penghadap yang disampaikan kepada PPAT yang kemudian oleh PPAT dituangkan kedalam bentuk akta otentik. Namun, PPAT berkewajiban untuk menyelidiki atau mengecek sertifikat hak atas tanah yang akan dialihkan pada data-data yang terdapat dalam kantor pertanahan setempat, jika sertifikat dinyatakan bersih maka pembuatan akta jual beli dapat dilakukan. Pertanggungjawaban bagi PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 110/2011 tertanggal 1 Maret 2011 antara H. Ily Sasmita Atmadja selaku penjual dan Joko Surono selaku pembeli yang dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Pengadilan, berdasarkan hasil analisa penulis terhadap PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata berupa ganti kerugian, dan pertanggungjawaban secara pidana karena tidak terpenuhinya unsur tindak pidana atas perbuatan PPAT membuat akta jual beli, maupun pertanggungjawaban secara administratif karena dalam melaksanakan tugas dan jabatannya membuat akta jual beli Nomor 110/2011 PPAT tidak melakukan pelanggaran terhadap kode etik untuk dapat dikenakan sanksi secara administratif oleh perkumpulan, baik sanksi berupa Teguran; Peringatan; Schorsing (pemecatan sementara); Onzetting (pemecatan); ataupun Pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan dari pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan setempat sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat dan mencatat riwayat suatu sertifikat, terhadap data-data yang ada haruslah terdapat kejelasan dan sinkronisasi antara Kantor Pertanahan Setempat dengan Pengadilan Negeri setempat untuk dapat diakses secara online mengenai status sertifikat tanah apakah sedang menjadi objek sengketa dalam pengadilan atau tidak, sehingga dikemudian hari tidak lagi terjadi pembuatan Akta Jual Beli yang terhadap objeknya ternyata masih menjadi sengketa di pengadilan dan berstatus sita jaminan.
2. Bagi PPAT yang melakukan pembuatan akta jual beli diharapkan lebih teliti terhadap pemeriksaan objek jual beli yaitu sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan, serta dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak. Agar kedepannya tidak terjadi lagi kasus mengenai sengketa kepemilikan atas tanah yang menarik PPAT sebagai Turut Tergugat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana diterjemahkan oleh Moeljatno. Cet.26. Jakarta : Bumi Aksara, 2007.

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR).

Reglement op de Rechtsvordering (Rv) (S. 1847-52 Jo. 1849-63).

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

_____. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Nomor PM 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perka. BPN Nomor 1 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*. Perkaban Nomor 23 Tahun 2009.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Tata Cara Blokir dan Sita*. Permen ATR Nomor 13 Tahun 2017.

B. Buku

- Hamzah, Andi. *Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 2001.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Garfika, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan, 2008.
- Lubis, Muhammad Yamin. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003.
- Makarao, Moh. Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Rineka Cipta, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 2006.
- Muliawan, JW. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta : Cerdas Pustaka Publisher, 2009.
- Ridwan, Muhammad. *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat*. Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia, 2007.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2016.
- Sudarto. *Hukum Pidana I Edisi Revisi*. Semarang : Yayasan Sudarto d/a Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris, cet.4*. Jakarta : Erlangga, 1996.

C. Artikel dan Jurnal

- Afifah, Kunni. “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya,” *Lex Renaissance Vol. 2*, Januari 2017.
- Asshiddiqie, Jimly. “Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Majalah Renvoi Edisi 3*, Juni Tahun 2003.
- Iftitah, Addien. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Beserta Akibat Hukumnya,” *Lex Privatum, Vol.II/No.3*, Agustus-Oktober 2014.

D. Tesis/Disertasi

Arliman, Laurensius. “Kewajiban Notaris Dalam Pemberian Penyuluhan Hukum Kepada Masyarakat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, Tesis, Universitas Andalas, Padang, 2015.

Febriani, Stella Marissa. “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Otentik Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 325/Pdt.G/2010/PN.Smg)”, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2016.

E. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Purwakarta. Putusan No. 22/Pdt.G/2017/PN.Pwk.

F. Publikasi Elektronik

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50c454b656489/tentang-posita,-petitum,-replik,-dan-duplik>, diakses pada 3 Oktober 2018.

<https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-blokir-dan-sita/>, diakses pada 5 September 2018.