

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS
AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIDAFTARKAN DAN JAMINAN YANG
TIDAK DIBUATKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NIAGA SURABAYA NOMOR
X/PAILIT/2016/PN.NIAGA.SBY)**

Sandra Terta, FX Arsin Lukman, Teddy Anggoro

Abstrak

Penulisan ini membahas mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang telah ditandatangani para pihak di hadapannya, namun tidak diberi nomor dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga Akta Jual Beli sebagai bukti otentik telah terjadi Jual Beli antara penjual dan pembeli tidak tersedia. Karena AJB tidak didaftarkan, proses balik nama belum dilakukan. Walaupun Jual beli sebagai perjanjian timbal balik yang dianggap selesai apabila telah dilakukan pembayaran yang berarti pemenuhan prestasi pihak-pihak yang melakukan perjanjian, ketika penjual kemudian dinyatakan pailit, oleh kurator unit kondotel yang sertipikat hak milik satuan rumah susunnya masih atas nama penjual, dimasukkan ke harta pailit (*boedel* pailit). Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Akta Jual Beli wajib didaftarkan ke kantor pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya. Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak memberi nomor dan tidak mendaftarkan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan dapat dikenakan sanksi dari Kantor Pertanahan dan bila terbukti Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat digugat karena melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa ganti rugi dan denda oleh pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah disarankan agar memberi nomor Akta Jual Beli segera setelah ditandatanganinya para pihak dan mendaftarkan Akta Jual Beli paling lambat 7 (tujuh) hari ke Kantor Pertanahan. Pembeli diharapkan aktif melakukan tindak lanjut meminta salinan Akta Jual Beli dan memantau progress balik nama di Kantor Pertanahan, agar terjadi *check* dan *recheck* sampai proses balik nama selesai.

Kata Kunci: Kondotel Pailit, AJB tidak didaftarkan, Keabsahan Akta Jual Beli

1. PENDAHULUAN

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹

Berbeda dengan pembangunan rumah secara horisontal yang bisa dilakukan secara mandiri oleh perseorangan, pembangunan rumah susun, selain yang dibangun oleh pemerintah, selalu melibatkan pengusaha dan/atau pengembang *real estate* untuk membangun rumah susun yang kemudian dijual secara satuan kepada calon pembeli yang memenuhi syarat. Satuan rumah susun (selanjutnya disebut sebagai “sarusun”) adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama tempat hunian dan mempunyai penghubung ke jalan umum.²

Pemasaran rumah susun dapat dilaksanakan sebelum pembangunan rumah susun selesai. Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai “PPJB”) yang dapat dibuat di hadapan Notaris. Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai “AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”).³

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun⁴ dan memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵ Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik, PPAT bertanggung jawab dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak⁶ sehingga akta yang dibuatnya selalu memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

¹ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 1 angka 1

² Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 1 angka 3

³ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 42- 44.

⁴ Indonesia, *Peraturann Permerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, TLN Nomor 5893ps. 1 ayat (1), *juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 1 ayat (1)

⁵ Indonesia, PP PPAT, PP No 24 tahun 2016, Ps. 1 ayat (4)

⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Ps. 3 huruf b, e dan f.

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁷

- 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.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta Autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Khusus rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau pendayagunaan tanah wakaf.⁸ Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau campuran, yang dimaksud campuran adalah fungsi hunian dan bukan hunian.⁹ Pedoman permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya diatur dengan peraturan Menteri. Kondominium hotel (selanjutnya disebut sebagai “kondotel”) merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel.

Kepemilikan Kondotel tunduk pada aturan rumah susun sehingga dapat didirikan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau pendayagunaan tanah wakaf. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “SHMSRS”) dan sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut “SKBGSRS”)¹⁰. Terhadap SHMSRS dapat dijaminkan ke bank dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan terhadap SKBGSRS dapat dijaminkan dengan jaminan fidusia.¹¹

Pengoperasian kondotel merupakan bentuk kerjasama *rental pooling*. Dimana pengembang bekerjasama dengan para investor sebagai pemesan/ pemilik unit untuk

⁷Presiden Republik Indonesia. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps 2.ayat (1) - (2) dan Ps. 3 ayat (1).

⁸Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 17- 18

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 50

¹⁰Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 47 ayat (1) dan Ps. 48 ayat (1)

¹¹Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011*, Ps. 47 ayat (5) dan Ps. 48 ayat (5)

mendirikan kondominium (apartemen/ rumah susun) dan kemudian disewakan secara bersama-sama (*rental pooling*). Dioperasikan sebagai hotel, baik secara langsung oleh Pengembang sebagai operator atau dengan jasa/ penunjukan pihak ketiga. Pembeli sebagai investor dapat membeli Kondotel dengan cara tunai baik sekaligus atau bertahap ke pengembang, atau melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (selanjutnya disebut sebagai “KPA”) dari bank yang bekerjasama, baik sebelum maupun setelah kondotel jadi. Ketika kondotel beroperasi, investor tidak mempunyai keleluasaan untuk menempati unit yang dibelinya karena telah menyerahkan pengelolaan unitnya ke pengelola hotel, sebagai imbalannya, investor akan mendapatkan penghasilan bagi hasil per tahun dari hasil pengelolaan.

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat akta otentik mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, tunduk pada tahapan-tahapan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997”), terutama pasal 97 sampai dengan pasal 103 yang mengatur tentang persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak. Dalam melaksanakan Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan kepada kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai pejabat umum wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang diamanatkan kepadanya untuk mencegah penyimpangan hukum agar tercipta kepastian hukum bagi pihak yang membuat akta di hadapannya, namun ada kalanya PPAT justru tidak melakukan kewajibannya sehingga merugikan para pihak yang membuat akta di hadapannya.

Kasus demikian terjadi di transaksi jual beli unit kondotel oleh PT A¹², sebuah perseroan terbatas yang berdomisili di Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagai pengembang dan pihak yang memasarkan Kondotel X di daerah Ungasan, Bali. Kondotel telah melakukan serah terima fisik unit kondotel pada bulan Juni tahun 2013, dan kondotel beroperasi sejak saat itu, atas pembelian tersebut telah ditandatangani PPJB antara penjual yaitu Tuan B, pengembang PT A dan pembeli-pembeli kondotel secara di bawah tangan yang di-*waarmerking* oleh Nyonya C, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Badung, Bali, beberapa pembeli melakukan pembayaran tunai langsung ke penjual, beberapa pembeli membeli kondotel dengan Kredit Pemilikan Apartemen (selanjutnya disebut sebagai “KPA”) yang difasilitasi oleh PT Bank D dan PT Bank E, keduanya merupakan bank yang telah bekerjasama dengan penjual dan pengembang, Saat ditandatangani perjanjian KPA, kondotel masih atas nama penjual dan sedang dalam proses pemisahan SHMSRS. Pada bulan Juni tahun 2016 penjual dan para pembeli dipanggil untuk pelaksanaan AJB yang ditandatangani di hadapan PPAT Nyonya D. Pada bulan November tahun 2016, Kondotel X tidak lagi beroperasi karena pada tanggal 24 November 2016 penjual Tuan B dan pengembang PT A dinyatakan Pailit oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga dalam Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusannya Nomor: X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby.

¹² Karena saat tulisan ini dibuat, masuknya unit kondotel dalam *boedel* pailit masih dalam proses banding di Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Surabaya, baik nama kondotel, nama penjual, nama pengembang, nama PPAT, nama pembeli dan nama Bank yang memberikan KPA tidak disajikan dengan nama sebenarnya namun diganti dengan nama initial.

Putusan pailit tersebut membuat para pembeli khawatir dan segera memastikan status Akta Jual Beli yang telah ditandatangani, yang kemudian diketahui ternyata AJB yang ditandatangani belum dilaporkan ke Kantor Pertanahan dan belum dilakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan setempat oleh PPAT, sehingga saat putusan pailit, asset masih terdaftar atas nama pengembang. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) atas unit kondotel yang dijadikan jaminan ke Bank D dan Bank E, belum dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat sehingga dengan pailitnya penjual dan pengembang, unit kondotel yang masih atas nama penjual dimasukkan sebagai *boedel* pailit dan para pembeli tidak mempunyai hak atas unit kondotel yang telah dibelinya, namun dianggap sebagai kreditor yang punya hak tagih terhadap Penjual B dan Pengembang PT A para pembeli ini menjadi kreditor konkuren. Kenyataan bahwa Notaris/PPAT Nyonya C tidak melakukan tanggung jawabnya mengakibatkan unit kondotel yang telah dibeli dengan AJB dengan fasilitas KPA dari bank tidak sempurna AJB nya karena tidak diberi nomor, dan belum didaftarkan. Tindakan tersebut membuat penjual dan pembeli tidak mempunyai bukti Autentik atas perbuatan hukum yang dilakukan sebagaimana seharusnya sebuah AJB.

2. PEMBAHASAN

Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011 menggantikan Undang-Undang Rumah Susun Tahun 1985, namun hingga tesis ini dibuat, peraturan pelaksana mengenai pemasaran dan jual beli sarusun dari Undang-Undang Rumah Susun tahun 2011 belum terbit, sehingga pelaksanaan pemasaran dan jual beli sarusun masih mengacu pada peraturan pelaksana undang-undang lama sesuai ketentuan penutup Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011 yang menyatakan semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Rumah Susun Tahun 1985 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksana yang baru berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011.¹³

Pemasaran dan Jual Beli rumah susun dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan yang mana segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai PPJB bagi para pihak. PPJB dapat dibuat di hadapan notaris. Proses jual beli yang dilakukan sesudah rumah susun selesai, dilakukan melalui AJB.

PPJB, pada dasarnya adalah perjanjian untuk membeli tanah dan/atau properti, misalnya rumah, unit apartemen dan lain-lain, dimana penjual berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan menjual tanah dan/atau asset propertinya kepada pembeli dan pembeli berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan membeli tanah dan/atau asset properti tersebut dari penjual. PPJB dibuat sebagai perikatan sebelum para pihak membuat AJB di hadapan PPAT.¹⁴

Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui AJB. Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan:

- a. Sertifikat Laik Fungsi
- b. SHMSRS atau SKBGSRS

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011*, Ps. 118.

¹⁴ Rama Mahendra, Leks & Co Lawyer, *Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah (Dari Perspektif Pembeli)*, <http://www.hukumproperti.com/tag/ppjb/>

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.¹⁵ Penjualan sarusun wajib dilakukan di hadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Jual beli tersebut diikuti dengan pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. Pendaftaran dilakukan dengan mencatatnya pada buku-tanah dan SHMSRS yang bersangkutan.¹⁶

Pasal 103 ayat (2) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut:¹⁷

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Kemudian dalam pasal 104 ayat (1) Permen Agraria No 3 Tahun 1977 menjelaskan bahwa:¹⁸

Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Ps. 37 ayat (1)

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2016) hlm. 361.

¹⁷ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (selanjutnya disebut sebagai "Permen Agraria No. 3 Tahun 1997"), Ps. 103 ayat (2).

¹⁸ *Permen Agraria No. 3 Tahun 1997*, Ps. 104 ayat (1)

Syarat mengenai adanya AD/ART Perhimpunan Penghuni dalam Peralihan Hak diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai “PP Rumah Susun No. 4 Tahun 1988”) yang menyebutkan bahwa:¹⁹

Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:

- a. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara lelang;
- b. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
- d. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak

Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 dan PP Rumah Susun No. 4 Tahun 1988 merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Rumah Susun Tahun 1985 yang dinyatakan masih berlaku karena belum adanya peraturan pelaksana yang mengatur tentang syarat-syarat pemindahan hak dari Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011.

Ada beberapa ketentuan mengenai jenis identitas yang dapat dipergunakan sebagai dokumen pelengkap AJB, antara lain diatur dalam:

1. Angka 11) huruf b) Lampiran Ib dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai “Perkaban No. 8 Tahun 2012”) mengenai Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli, yang menyebutkan bahwa untuk komparasi memuat identitas para pihak disertai tanda pengenal (Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Paspor dan sebagainya).²⁰
2. Angka II nomor 1a. Lampiran II dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (selanjutnya disebut sebagai “Perkaban No.1 Tahun 2010), mengenai Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, menyebutkan Persyaratan Peralihan Jual Beli:²¹
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy KTP dari para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya

Sehingga dapat disimpulkan bahwa apabila berhubungan dengan Akta Jual beli, identitas dapat berupa Kartu Tanda Penduduk, Surat Ijin Mengemudi, paspor dan sebagainya, sedangkan apabila berhubungan dengan persyaratan peralihan hak ke Kantor Pertanahan, identitas yang diperlukan hanya dapat berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasanya, dan KTP penjual-pembeli dan/atau kuasanya.

¹⁹ Presiden Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* (selanjutnya disebut sebagai “PP Rumah Susun No. 4 Tahun 1988”), Ps 42 ayat (1).

²⁰ Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (selanjutnya disebut sebagai “Perkaban No. 8 Tahun 2012”), Lampiran 1b. Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli, angka 11) huruf b).

²¹ Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan* (selanjutnya disebut sebagai “Perkaban No.1 Tahun 2010), Lampiran II, Angka II, nomor 1a.

UUPA menyebutkan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.²² Dalam Hukum Adat, “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual menurut pengertian Hukum Adat ini.²³

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, dipenuhi syarat *terang*, bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.²⁴ Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan jual beli yang dilakukan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan pernuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Untuk memperoleh bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA. Karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku-tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.²⁵

Menurut Maria S.W. Soemardjono, syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu, tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang. Kemudian, sifat riil di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa,

²² Indonesia, UUPA, Ps. 5

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm. 29.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm. 330

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm 331

serta sifat terang berarti jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁶

Selanjutnya dikatakan oleh Maria S.W. Soemardjono, dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual ke pembeli. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftar, karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa tidaklah benar bilamana ada yang mengatakan pendaftaran tanah itu “balik nama”, sebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sudah terjadi jual beli dalam arti levering yuridis. Pendaftaran jual beli pada Kantor Pertanahan bukan untuk sahnya jual beli tetapi berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.²⁷

Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edarannya Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut SEMA No 4 Tahun 2016) Bagian B angka 7 menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”²⁸

Dalam memasarkan sarusun atau unit kondotel, pembeli/investor dapat membayar dengan cara tunai ke pengembang, tunai bertahap biasanya dalam jangka waktu tiga sampai lima tahun ke pengembang atau untuk memudahkan pembeli dalam pembiayaan jangka panjang, pengembang biasa bekerjasama dengan Bank dalam pemberian kredit dari bank yang biasanya merupakan rekanan pengembang.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah kredit yang diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh pengembang. KPR digunakan dalam rangka kepemilikan rumah tunggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen. KPR untuk Apartemen disebut Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Untuk memperoleh KPA, selain pembayaran uang muka, debitur juga harus mempersiapkan biaya-biaya lain terkait pengurusan pembelian tanah dan rumah termasuk biaya yang dibutuhkan dalam rangka pencairan kredit, antara lain: biaya provisi, asuransi, dan administrasi untuk pihak bank dan asuransi sesuai *plafond* kredit, biaya notaris untuk pembuatan dan pengurusan Akta Jual Beli, pembebanan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (biaya cek sertifikat, pembuatan Akta

²⁶ Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Cet.6. (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 142

²⁷ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun ke-35 No 1, Januari-Maret 2005, <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/1459/1374>. hlm 34-36

²⁸ Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian B Nomor 7

Pembebanan Hak Tanggungan, pengurusan Sertifikat Hak Tanggungan), dan pajak pembeli atas pembelian tanah dan rumah yang dihitung berdasarkan harga pembelian.

Sejak awal penjualan unit kondotel dengan fasilitas KPA dari bank, terutama yang dilaksanakan sebelum rumah susun dibangun, Bank membuat perjanjian kerjasama dengan pengembang sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 Perihal Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit Atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragunan Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Bagian III, Huruf F sebagai berikut:²⁹

Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan Pmilikan Properti (yang selanjutnya disebut sebagai “KPP atau KPP iB”) dan Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragunan Properti (yang selanjutnya disebut KKBP atau KKBP iB)

Bank melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bank dilarang memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan uang muka pembelian Properti yang dibiayai dengan KPP atau KPP iB dan/atau KKBP atau KKBP iB.
2. Bank hanya dapat memberikan fasilitas KPP atau KPP iB jika Properti yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahkan.
3. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 dikecualikan untuk pemberian fasilitas KPP atau KPP iB yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. fasilitas KPP atau KPP iB merupakan fasilitas KPP atau KPP iB pertama bagi debitur atau nasabah dari seluruh fasilitas yang diterima baik di Bank yang sama maupun Bank lainnya;
 - b. adanya perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah;
 - c. adanya jaminan (*corporate guarantee*) dari pengembang kepada Bank bahwa pengembang akan menyelesaikan kewajiban kepada debitur atau nasabah penerima fasilitas KPP atau KPP iB apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak diserahkan sesuai perjanjian;
 - d. pencairan fasilitas KPP atau KPP iB hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan Properti yang menjadi agunan. Laporan perkembangan pembangunan Properti tersebut berdasarkan laporan dari:
 - 1) pengembang, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau

²⁹ Bank Indonesia, *Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013*, Bagian III Huruf F

- 2) penilai independen, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah),
yang telah diverifikasi kebenarannya oleh Bank; dan
- e. apabila pengembang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dari Bank, dan pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan Properti dalam waktu yang telah diperjanjikan maka Bank menurunkan kualitas kredit atau pembiayaan kepada pengembang tersebut.
4. Ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 berlaku untuk semua jenis dan tipe Properti.
5. Contoh penerapan ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

Surat Edaran ini mewajibkan adanya perjanjian kerjasama antara Bank dan pengembang jika properti yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh, yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitor/ nasabah KPA dan adanya jaminan dari pengembang kepada bank bahwa pengembang akan menyelesaikan kewajiban kepada debitor atau nasabah penerima fasilitas KPP atau KPP iB apabila properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak diserahterimakan sesuai perjanjian.

Bank juga meminta jaminan berupa perjanjian *Buy Back Guarantee* dari pengembang apabila di kemudian hari pembeli tidak dapat melunasi selama sertifikat induk masih belum pecah atau masih atas nama pengembang. Setelah sertifikat pecah dan telah dibuat AJB antara pengembang dan pembeli/ nasabah KPA bank, *Buy Back Guarantee* ini sudah tidak berlaku lagi, untuk mengamankan utang, bank meminta jaminan dari pembeli dengan meletakkan Hak Tanggungan pada unit kondotel.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai "UUHT") yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁰ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, LNRI Tahun 1996 Nomor 42, TLNRI Nomor 3632, Ps. 1 angka 1

tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Pasal 13 UUHT tegas menyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, dimana tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dengan demikian akibat tidak dibuatnya APHT, Hak Tanggungan tidak lahir dan kreditor tidak memperoleh keistimewaan *droit de Preference* dan *droit de suit*. Bilamana ada tuntutan di kemudian hari dari pihak ketiga, sita pengadilan maupun debitor dinyatakan pailit oleh Pengadilan, maka jaminan yang diserahkan tidak dapat dieksekusi oleh kreditor melainkan jaminan tersebut masuk bersama-sama harta-harta debitor yang lainnya dan bersama-sama kreditor lain memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

Bagaimana bila dalam proses pemecahan sertipikat induk atau dalam proses balik nama ke pembeli ternyata pengembang dinyatakan pailit dan jaminan unit ternyata belum dibalik nama ke pembeli sehingga belum dilakukan peletakan Hak Tanggungan dan jaminan masuk boedel pailit? Pengembang bukan nasabah dari bank, pengembang hanya memberikan jaminan ke bank sehubungan dengan penyelesaian dan serah terima unit kondotel ke nasabah KPA dan sebagai pihak yang akan membeli kembali unit kondotel dalam hal nasabah KPA tidak dapat melanjutkan pelunasan selama sertipikat masih belum pecah atau masih atas nama pengembang karena bank tidak dapat membebaskan Hak tanggungan terhadap unit kondotel yang dibeli nasabah KPA. Bank tidak dapat bertindak sebagai kreditor separatis sehubungan dengan pailitnya pengembang, kecuali setelah sebelumnya bank dinyatakan mempunyai hak tagih atas tidak dibayarnya unit kondotel yang dibeli pembeli melalui KPA.

Terhadap AJB yang tidak diberi nomor dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan dalam PP No 24 Tahun 1997 dapat dikenakan sanksi 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. Pihak-pihak tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian ke PPAT berupa gugatan wanprestasi maupun gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum.

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:³¹

1. debitor sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya;
2. debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/ melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya;
4. debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitor untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitor untuk tidak melaksanakannya.

³¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*. ed. 1, cet. 2 (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2004), hl.m. 69-70

Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki, untuk terjadinya kesengajaan diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Cukup kiranya jika si pembuat, walaupun mengetahui akan akibatnya, tetapi tetap melakukan perbuatan tersebut. Kelalaian adalah perbuatan yang mana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Menurut Subekti, terhadap kelalaian atau kealpaan debitor sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitor yang lalai ada empat macam, yaitu:³²

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. peralihan risiko;
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Dalam hal debitor memang secara sengaja atau karena kelalaiannya tidak melaksanakan kewajibannya, kewajiban ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perikatan, diatur dalam pasal 1239 sampai dengan pasal 1243 KUHPerdato sebagai berikut:³³

- Pasal 1239: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban, memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.
- Pasal 1241: “Apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya ia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”
- Pasal 1242: “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun jika yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja, berwajiblah ia akan peggantian biaya, rugi dan bunga.
- Pasal 1243: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitor setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah debitor melakukan wanprestasi atau lalai dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Ganti rugi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga.

Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut sebagai “PMH”) adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang sering diperinci dalam tiga unsur yaitu: Hukum Perdata.³⁴ Pasal 1365 KUHPerdato mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena PMH yang dilakukan orang lain maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 23, (Jakarta: PT Intermas, 2010), hlm. 45

³³ Indonesia, *KUHPerdato*, Ps. 1239 - 1243

³⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 81.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, untuk dapat seseorang dikatakan melakukan PMH harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:³⁵

1. Harus ada perbuatan.
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum.
3. Ada kerugian bagi korban,
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.
5. Adanya kesalahan (*schuld*).

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:³⁶

- a. Adanya unsur kesengajaan, atau
- b. Adanya unsur kelalaian, dan
- c. Tidak adanya alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

Sesuai ketentuan dalam pasal 1365, pasal 1366 dan pasal 1367 KUHPerdara, maka dapat diketahui akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum, sehingga muncul tuntutan ganti rugi baik yang berupa penggantian kerugian materil dan immateril. Pada umumnya ganti rugi dihitung dengan uang atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya PMH yang dilakukan PPAT.

Kasus yang dibahas dalam artikel ini bermula dari jual beli antara penjual dan pembeli unit kondotel X yang dikembangkan dan dipasarkan oleh PT A, pembelian dilakukan awal tahun 2013 dengan PPJB, karena pembangunan kondotel belum sepenuhnya selesai, pembayaran dilakukan melalui fasilitas KPA dari bank yang bekerjasama yaitu PT D, Tbk. PPJB dibuat di bawah tangan kemudian di *waarmerking* oleh Notaris/PPAT Nyonya C, Kondotel X mulai beroperasi pada bulan Juni tahun 2013, untuk pengelolaan kondotel, pembeli menandatangani kerjasama dengan pengembang dan pengelola hotel profesional dengan sistem bagi hasil. Pengelolaan dengan profesional oleh pihak ketiga berakhir tahun 2015 dan sejak tahun 2016 pengelolaan dilaksanakan oleh pengembang PT A. Pada awal tahun 2016, pembeli dipanggil untuk menandatangani AJB, dimana AJB ditandatangani pada bulan Juni 2016. Pada tanggal 24 November 2016, penjual, Tuan B dan pengembang PT A, dinyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan Niaga dalam Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: X/Pailit/2016/PN-Niaga.Sby atas permohonan dari kreditornya yaitu Lembaga Pembiayaan Desa.

Salah satu akibat hukum putusan penetapan pailit tersebut adalah berlaku sitaan umum atas seluruh harta debitor sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 21 UU Kepailitan, yang mana berlaku pengecualian sebagaimana disebut dalam pasal 55 UU Kepailitan tentang hak kreditor separatis, yaitu dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam pasal 56, pasal 57 dan pasal 58 kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Unit kondotel yang telah

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cet. 2. (Bandung: PT Alumni, 2006), hlm. 146

³⁶ Munir Fuady, *PMH...*, hlm. 12

dibeli pembeli dengan PPJB, telah beroperasi sejak tahun 2013 dan telah dilakukan AJB bulan Juni 2016 ternyata masuk ke dalam *boedel* pailit. Ketika ditanyakan mengenai progress dari AJB yang telah ditandatangani pembeli, apakah telah selesai balik namanya, ternyata PPAT belum mendaftarkan dan bahkan belum memberi Nomor AJB yang telah ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli tersebut. PPAT memberikan alasan bahwa KTP Tuan B selaku penjual sudah jatuh tempo belum diperpanjang dan masih bentuk KTP manual belum KTP Elektronik. Selain itu juga belum diperoleh AD/ART Perhimpunan Penghuni yang disebut sebagai syarat pendaftaran Peralihan Hak.³⁷ Mengenai kekurangan ini, PPAT Nyonya C mengatakan telah tiga kali berkirim surat ke penjual untuk meminta kelengkapan yang sampai saat AJB dilaksanakan, kelengkapan tersebut tidak dapat diserahkan ke PPAT, namun AJB tetap dilaksanakan, karena kurangnya kelengkapan tersebut, AJB belum diberi nomor dan belum dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sampai saat penjual dinyatakan pailit. Dengan demikian AJB sebagai bukti otentik belum ada, walaupun jual beli sudah memenuhi syarat terang dan tunai.

Mengenai keabsahan jual beli saat PPJB dan saat AJB, walaupun bukan hukum positif, namun merupakan referensi Hakim dalam menangani kasus serupa, SEMA No 4 Tahun 2016 Bagian B angka 7 menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.” Kasus ini telah memenuhi unsur-unsur dalam SEMA tersebut. Pertama, PPJB telah ditandatangani oleh pengembang sebagai penjual dan pembeli unit kondotel pada saat kesepakatan jual beli yaitu tahun 2012 sampai tahun 2013. Kedua, pembeli telah membayar lunas harga unit kondotel baik tunai bertahap ke pengembang maupun melalui KPA dari bank. Ketiga, Pembeli telah menguasai objek jual beli, hal ini dibuktikan dengan serah terima unit kondotel pada bulan Juni tahun 2013 diikuti dengan ditandatanganinya perjanjian antara pembeli dan pengembang yang mempercayakan pengelolaan unit kondotel ke penjual dan ditandatanganinya perjanjian antara pembeli dengan pengelola hotel. Terakhir, yang keempat, penjual dan pembeli melakukan jual beli dengan itikad baik dimana pembeli membeli unit kondotel X sejak tahun 2012 dan penjual telah menyerahkan unit tersebut tahun 2013, yang mana hotel dikelola secara profesional sampai kemudian dinyatakan pailit pada November tahun 2016, jangka waktu jual beli dan pernyataan pailit sudah cukup lama, yaitu lebih dari satu tahun. Tidak dapat segera dilakukannya AJB karena sertifikat induk sedang dalam proses pemecahan dan setelah pecah, telah ditandatangani AJB di hadapan PPAT pada bulan Juni 2016 merupakan Perjanjian timbal balik yang telah selesai, mengenai kekurangan formil tidak seharusnya meniadakan kelengkapan materil, bahwa PPAT belum memberi nomor AJB dan kemudian PPAT tidak mendaftarkan AJB secara tepat waktu sampai saat pernyataan pailit penjual, hal tersebut sudah di luar kekuasaan pembeli dan penjual.

Mengenai ketiadaan identitas KTP sebagai dokumen yang disyaratkan, penjual hanya memegang KTP manual yang sudah jatuh tempo, belum berupa KTP elektronik. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan ke Bapak Pieter E. Latumeten, Wakil Majelis Kehormatan Pusat IPPAT, menjelaskan bahwa fungsi dari KTP adalah untuk pengenalan identitas penghadap dan/atau kuasanya, apabila tidak tersedia KTP, PPAT dapat menggunakan SIM/Paspor sebagai alat untuk mengenal identitas. Hal demikian senada dengan Angka 11) huruf b) Lampiran Ib dari Perkaban No. 8 Tahun 2012, untuk

³⁷ Wawancara lewat telepon dengan PPAT Nyonya C, tanggal 13 Desember 2018.

komparasi AJB, identitas para pihak selain KTP dapat berupa Surat Izin Mengemudi/Paspor dan sebagainya.³⁸ Dengan demikian untuk pembuatan AJB identitas Tuan B selaku penjual boleh berupa KTP/SIM/Paspor dan sebagainya. Bila KTP sudah lewat waktu, dapat diminta SIM/Paspor sebagai identitas. Seharusnya AJB sudah sah dan harus diberi nomor oleh PPAT, sehingga kepada Penjual dan Pembeli sudah seharusnya dapat diberikan salinan AJB dan AJB telah didaftarkan PPAT ke Kantor Pertanahan tepat waktu. KTP penjual tetap dibutuhkan saat pendaftaran peralihan hak mengacu pada ketentuan Angka II nomor 1a. Lampiran II dari Perkaban No.1 Tahun 2010, menyebutkan Persyaratan identitas dalam permohonan Peralihan hak karena Jual Beli adalah fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, dan fotocopy KTP dari para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.³⁹ Penggunaan identitas yang ada Nomor Induk Kependudukan (seperti KTP) dianjurkan oleh Bapak Ramli, SH, MH, Kabag Program dan Hukum Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah di Kantor Pertanahan Pusat yang ada agar dapat di-link dengan data kependudukan.⁴⁰

Mengenai ketiadaan AD/ART Perhimpunan penghuni yang belum ada, pembentukan Perhimpunan penghuni diatur dalam pasal 59 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Rumah Susun Tahun 2011 menyebutkan bahwa:

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

Dalam penjelasan pasal 59 ayat (1) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Dengan demikian persyaratan adanya PPRS hanya berlaku setelah sarusun seluruhnya terjual dan tidak berlaku saat pertama kali AJB antara penjual pertama dan pengembang.

Berdasarkan analisa penulis diatas bahwa sebenarnya transaksi jual beli telah selesai dan hak atas unit kondotel yang terjual telah beralih ke pembeli, namun dengan belum adanya AJB yang telah diberi nomor, belum didaftarannya AJB ke Kantor Pertanahan oleh PPAT, membuka peluang kurator untuk melakukan klaim atas unit kondotel tersebut karena masih atas nama penjual (dalam pailit) dan seolah-olah belum terjadi Jual Beli antara penjual dan pembeli. Demikian PPAT bertanggung jawab terhadap AJB yang tidak didaftarkan ke kantor Pertanahan.

Atas kesalahan yang dilakukan PPAT terutama mengenai AJB, pihak yang merasa dirugikan, dapat mengadukan tindakan PPAT ke Kantor Pertanahan karena dengan sengaja melanggar kewajiban dalam PP No 24 Tahun 1997 dapat dikanakan rindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dapat digugat PMH oleh pihak yang merasa dirugikan dengan tuntutan ganti rugi materil dan imateril

³⁸ *Perkaban No. 8 Tahun 2012*, Lampiran 1b. angka 11) huruf b).

³⁹ *Perkaban No. 1 Tahun 2010*, Lampiran II, Angka II, nomor 1a

⁴⁰ Wawancara melalui whatsapp dengan Bapak Ramli, Kabag Program dan Hukum Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah di Kantor Pertanahan Pusat, tanggal 14 Desember 2018

2.1. Analisis Bentuk Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembeli (Kreditor) Yang Unit Kondotelnya Masuk *Boedel* Pailit.

Kurator memang seharusnya tidak memasukkan unit kondotel yang perjanjian jual belinya yang telah selesai ini ke dalam *boedel* pailit. Yang menjadi dasar Kurator memasukkan unit kondotel ini adalah karena pada saat pernyataan pailit yaitu bulan November 2016 nama yang tercantum pada SHMSRS masih atas nama debitor pailit. Selain itu pembeli tidak dapat memberikan bukti bahwa telah terjadi AJB antara penjual dan pembeli karena AJB yang telah ditandatangani ternyata tidak diberi nomor oleh PPAT. Masih tercantumnya nama debitor pailit di SHMSRS karena PPAT sengaja tidak memberikan nomor di AJB sehingga baik penjual maupun pembeli tidak dapat memperoleh salinan resminya dengan alasan belum dapat didaftarkan karena KTP penjual lewat waktu dan AD/ART PPRS belum ada.

Unit kondotel yang masuk ke *boedel* pailit ini mengakibatkan pembeli harus melakukan upaya-upaya hukum yang sebenarnya tidak perlu dilakukan untuk memastikan SHMSRS sudah dijual penjual dan sudah beralih kepemilikannya ke pembeli berdasarkan AJB yang telah dibuat PPAT. Masuknya unit kondotel milik pembeli ke *boedel* pailit menyebabkan bank kehilangan jaminan nasabah KPA, Bank tidak dapat membuat APHT yang seharusnya akan dibuat setelah SHMSRS selesai dibalik nama atas nama pembeli, kemudian mendaftarkan APHT sehingga lahir Hak Tanggungan.

Tanggung Jawab atas kerugian karena PPAT tidak memenuhi kewajibannya dapat dikategorikan sebagai:

1. Wanprestasi

Wanprestasi menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitor untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitor untuk tidak melaksanakannya. Dalam kasus diatas, walaupun tidak diperjanjikan saat pembeli dan penjual menandatangani AJB, namun ketika diwajibkan oleh undang-undang, maka perjanjian tersebut dianggap ada dalam setiap peristiwa hukum. Dengan demikian telah lahir kesepakatan PPAT akan mendaftarkan AJB ke Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja setelah AJB ditandatangani. Perikatan yang tidak dilaksanakan oleh PPAT yaitu tidak mendaftarkan AJB yang ditandatangani di hadapannya, dalam waktu 7 (tujuh) hari ke Kantor Pertanahan.

Bentuk tanggung jawab akibat wanprestasi berupa penggantian ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 sampai 1243 KUHPerdara. Ganti rugi diperinci dalam tiga unsur yaitu: biaya, rugi dan bunga.

1. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak, berupa semua biaya yang telah dikeluarkan pembeli dalam membeli unit kondotel, minimum seharga unit kondotel yang dimaksud
2. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor, seperti potensi bagi hasil yang seharusnya diterima dengan beroperasinya kondotel sejak tahun ketiga operasional kondotel, bila diasumsikan sama seperti awal perjanjian bagi hasil yang dikunci untuk dua tahun pertama yaitu sebesar 16% untuk 2 (dua) tahun atau 8% per tahun

3. Peralihan resiko, Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian, dapat berupa tagihan-tagihan yang terpaksa tidak dapat dibayar akibat hilangnya pendapatan operasional hotel.
4. Pembayaran ongkos perkara sebagai sanksi keempat bagi seorang debitor yang lalai adalah tersimpul dalam suatu peraturan hukum acara, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara (pasal 181 HIR).⁴¹

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah PPAT melakukan wanprestasi atau lalai dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim.

2. Perbuatan Melawan Hukum

Pembeli yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi ke PPAT dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas AJB yang tidak diberi nomor dan tidak didaftarkan PPAT dapat dianggap tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan kewenangan dan kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terutama UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demikian PPAT dapat dikenai sanksi etika dari teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, selain itu juga dapat dituntut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mana konsumen dapat menuntut ganti rugi terhadap PPAT.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, untuk dapat seseorang dikatakan melakukan PMH harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁴²

1. Harus ada perbuatan.
Dalam kasus diatas, PPAT tidak melakukan sesuatu yaitu tidak melakukan pendaftaran AJB.
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum.
PPAT tidak melaksanakan kewajiban yang diamanatkan kepadanya, yaitu memberi nomor AJB dan menyampaikan ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja.”
3. Ada kerugian bagi korban,
Kerugian ini dirasakan oleh pembeli kondotel yang kehilangan Hak atas kepemilikan unit Kondotel karena tidak didaftarkannya AJB oleh PPAT dan akibatnya pembeli menjadi kreditor konkuren.
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.
Bila PPAT melaksanakan kewajibannya memberi nomor dan mendaftarkan AJB, maka pembeli punya AJB sebagai bukti otentik Jual Beli yang telah dilakukan. akibat tidak didaftarkannya AJB oleh PPAT maka membuka peluang kurator menganggap belum terjadi pemindahan karena SHMSRS masih atas nama penjual dan tidak ada AJB yang didaftarkan.
5. Adanya kesalahan (*schuld*).

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hlm. 45-52

⁴² Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cet. 2. (Bandung: PT Alumni, 2006), hlm. 146

Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki, untuk terjadinya kesengajaan diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Cukup kiranya jika si pembuat, walaupun mengetahui akan akibatnya, tetapi tetap melakukan perbuatan tersebut.

Dalam kasus diatas, terlepas dari tidak diperlukannya AD/ART PPRS dalam peralihan hak dari penjual ke pembeli pertama, PPAT telah mengetahui bahwa AD/ART PPRS belum terbentuk, apabila PPAT beranggapan bahwa PPRS harus terbentuk terlebih dahulu sebelum AJB seharusnya PPAT menolak membuat AJB, dengan dibuatnya AJB, dapat diduga bahwa sejak awal PPAT sudah mengetahui bahwa tidak akan melakukan pendaftaran AJB ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan AJB, sehingga tidak akan mungkin dilakukan balik nama, tetapi PPAT ternyata tetap membuat AJB.

PPAT juga telah mengetahui bahwa Bank Mandiri sangat memerlukan SHMSRS yang telah dibalik nama ke pembeli agar dapat segera peletakan Hak Tanggungan atas unit kondotel debitor KPA, namun tetap saja oleh PPAT, AJB tidak segera didaftarkan ke Badan Pertanahan.

Dengan demikian PPAT sebenarnya telah mengetahui akibat dari tidak segera mendaftarkan AJB ke Badan Pertanahan tersebut merugikan baik pembeli maupun Bank Mandiri, namun tetap saja PPAT tidak melakukan kewajibannya, sehingga dapat disimpulkan bahwa PPAT memenuhi unsur kesengajaan yang dapat dituntut ganti rugi.

Bentuk Ganti Rugi yang dapat dituntut sehubungan dengan PMH yang dilakukan PPAT yaitu:

1. Ganti Rugi umum,
Diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. berupa apapun yang dapat dinilai dan dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan. Dalam kasus pailit yang dapat dinilai adalah:
 - a. Nilai unit kondotel secara nyata sesuai harga pasar
 - b. Potensi bagi hasil yang hilang karena tidak beroperasinya kondotel.
2. Ganti Rugi Khusus
Diatur dalam pasal 1365-1366, berupa kekhawatiran hilangnya hak kepemilikan unit kondotel, kekecewaan karena lalainya PPAT dan kemungkinan biaya yang harus dikeluarkan untuk memperoleh penetapan dari pengadilan mengenai peralihan hak yang terjadi dengan PPJB tunai, kerugian immateril ini jumlahnya ditentukan sendiri sewajarnya oleh pihak yang merasa dirugikan.
3. Melaporkan tindakan PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan agar dapat dikenakan sanksi tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT sesuai pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997. *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “Perkaban No. 1 Tahun 2006”) yang dapat dikategorikan pelanggaran berat sesuai Pasal 28 ayat (2) dan ayat (4) huruf d. memberikan keterangan yang tidak

benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, karena PPAT tidak mencantumkan tanggal dan tidak memberikan nomor AJB dengan benar, atas kesalahan tersebut dapat dikenakan sanksi diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan. Selain itu juga melaporkan tindakan PPAT tersebut ke IPPAT, Pelaporan ke IPPAT bertujuan agar IPPAT memahami bahwa ada anggotanya yang tidak melakukan kewajiban mendaftarkan AJB tepat waktu, yang karenanya merugikan para pihak yang melakukan peralihan hak dengan AJB yang dibuat di hadapan notaris, juga agar IPPAT dapat melakukan pembinaan bagi PPAT PPAT lainnya.

3. PENUTUP

Tanggung jawab PPAT sehubungan dengan status kepemilikan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani tetapi tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT. PPAT bertanggung jawab karena telah dengan sengaja tidak memberi nomor AJB yang seharusnya merupakan bukti otentik telah terjadinya jual beli yang terang dan tunai di hadapan PPAT, PPAT juga bertanggung jawab terhadap tidak didaftarkannya AJB ke Kantor Pertanahan tepat waktu, sehingga menjadi celah bagi kurator untuk memasukkan unit kondotel yang telah selesai jual belinya ke dalam boedel pailit karena nama pemilik di SHMSRS masih atas nama penjual (dalam pailit) dan tidak adanya AJB yang membuktikan telah terjadi peralihan hak.

Bentuk Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembeli (Kreditor) Yang Unit Kondotelnya Masuk *Boedel* Pailit.

- a. PPAT dapat dituntut secara wanprestasi dengan tuntutan harus membayar ganti rugi berupa biaya perolehan unit kondotel, bunga berupa potensi bagi hasil sebesar 8% per tahun, peralihan resiko terhadap biaya-biaya yang masih harus dibayar dengan tidak dapat beroperasionalnya hotel, biaya memperoleh kembali unit kondotel oleh pembeli dengan melakukan upaya-upaya hukum yang diperlukan dan biaya perkara.
- b. PPAT dapat digugat juga karena Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar untuk melaksanakan kewajibannya yaitu memberi nomor AJB dan mendaftarkan AJB ke Kantor Pertanahan sesuai aturan perundang-undangan, mengakibatkan harta masuk ke boedel pailit pengembang yang dinyatakan pailit. Atas kerugian pembeli yang kehilangan hak kepemilikan atas unit kondotel karena masuk ke boedel pailit penjual dan kerugian Bank kehilangan jaminan nasabah KPA, PPAT dapat dituntut kerugian materiil yaitu berupa nilai unit kondotel, potensi bagi hasil yang seharusnya diperoleh pembeli kondotel disamping gugatan immateriil karena kekecewaan terhadap lalainya PPAT, kemungkinan biaya yang harus dikeluarkan untuk memperoleh penetapan dari pengadilan mengenai peralihan hak yang terjadi dengan PPJB tunai, yang besarnya ditentukan sendiri sewajarnya oleh pihak yang merasa dirugikan.

Penulis memberikan saran kepada PPAT diharap memahami mengenai bukti identitas para pihak dalam membuat AJB sesuai Perkaban No. 8 Tahun 2012, yang merupakan bukti pengenalan penghadap dan kewenangan bertindak, dapat berupa KTP, SIM, passpor dan sebagainya. Apabila PPAT merasa harus menggunakan KTP sebagai bukti identitas para pihak, dan ternyata KTP belum tersedia, lebih baik PPAT menolak membuat AJB daripada AJB dibuat tetapi tidak diberi nomor dan tidak didaftarkan.

PPAT harus memahami peraturan bahwa dalam peralihan hak dari penjual ke pembeli pertama tidak diperlukan adanya AD/ART Perhimpunan Penghuni karena tidak

disyaratkan dalam masa transisi sampai semua unit sudah terjual. Kurator sebaiknya memahami tidak semua harta yang secara legalitas masih atas nama debitor pailit adalah benar milik debitor pailit. Unit kondotel yang tidak memasukkan unit kondotel yang telah selesai tindakan hukum jual belinya ke dalam *boedel* pailit.

Pembeli sebaiknya tetap menindaklanjuti tahapan-tahapan yang diperlukan sampai peralihan hak selesai dan SHMSRS sudah di tangan pembeli atau Bank yang memberi fasilitas KPA. Kantor pertanahan diharapkan aktif melakukan sosialisasi bahwa pembeli sudah dapat mengecek berkas peralihan hak di aplikasi online “Sentuh Tanahku” agar terjadi *check and recheck* oleh pembeli terhadap PPAT

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Perubahan Keempat*
- , *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960 LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.
- , *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996 LN No.42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- , *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998 jo UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790.
- , *Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004, LN no. 131 tahun 2004, TLN No. 4443.
- , *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.
- , Presiden Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1998
- , Presiden Republik Indonesia. *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, TLN No. 5893
- , Presiden Republik Indonesia. *Peraturan Jabatan Pejabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998.
- Kementerian Negara Perumahan Rakyat. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.
- , *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PerKaban No. 1 Tahun 2006.
- Bupati Badung, *Peraturan Bupati Badung tentang Kondominium Hotel (Kondotel)*, PerBup Badung No. 1 Tahun 2008.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. Staatblaad No. 23 Tahun 1847, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R R Tjirosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2013.
- Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, *Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby*
- Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*.

B. Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cet. 2. Bandung: PT Alumni, 2006.
- , Mariam Darus. *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan*. cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015
- Fuady, Munir. *Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus*. cet 1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- , Munir. *Hukum Pailit dalam Teori & Praktek*. cet 5, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- , Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. cet. 3, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Kencana Media Group, 2006.
- Mamudji, Sri dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. cet. 7. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- , Kartini, Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*. ed. 1. cet. 2. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Remy, Sjahdeini, *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran)*. cet 1, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.
- Rusli, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Santoso, Budi. *Profit Berlipat Dengan Investasi Tanah dan Rumah Panduan Berinvestasi Yang Tak Pernah Mati*. cet. 4. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2013.
- Shubhan, M. Hadi, *Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan)*, cet. 5, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet. 3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2010.
- , Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*, ed. 1, cet. 12. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
- , Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. cet.6, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soenandar, Taryana, et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2016.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2013
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. cet 5, Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*. cet. 10, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- , *Hukum Perjanjian*. cet. 23, Jakarta: Intermedia, 2010.

- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. cet 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- , Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. cet 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- , Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Sumarjono, Maria SW, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. cet 6. Jakarta: Kompas, 2009.
- Widjaja, Gunawan, Kartini Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.

C. Internet

- Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke-35 No 1, Januari-Maret 2005, <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/1459/1374>.
hlm 34-36
- Irma Devita Purnamasari, “Rumah Susun dan Kondotel”
<https://www.slideshare.net/mobile/FredyBagusKusmaningYandi/rumah-susun-hotel-kondotel-dan-perjanjian-terkait-semnas-mkn-iii-jogja>, diakses tanggal 18 Agustus 2018
- Leks&Co. <https://www.hukumproperti.com/hak-guna-bangunan/saatnya-implementasi-skb/>
- Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Elizabeth Taruli Lubis dan Syukron Salam, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik; Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah, <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf>

D. Tesis

- Tjhong Sendrawan, Universitas Indonesia, Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Dalam Rangka Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun
- Wisnu Ardytia, Universitas Diponegoro, Perlindungan Kreditor Dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali Reg. No. 07 PKN/2004)