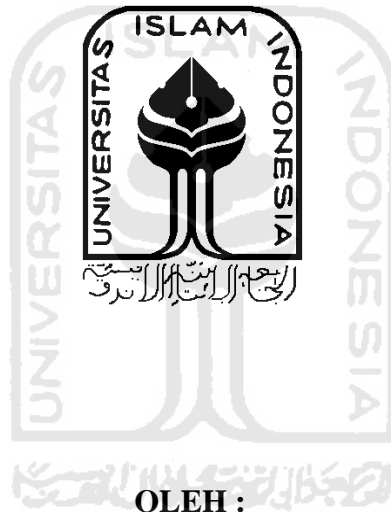


**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASAR PUTUSAN
PENGADILAN**

(STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 93/Pdt/2016/PT.Yyk)

T E S I S



OLEH :

NAMA MHS. : DEVENDRA DOVIANDA P. S.H

NO. POKOK MHS. : 18921046

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2020



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN BERDASAR PUTUSAN PENGADILAN**
(Studi Putusan Perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT. Yyk)

Oleh :

Nama Mhs : Devendra Dovianda Priyono, S.H
No. Pokok. Mhs : 18921046

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 21 September 2020

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H

Yogyakarta, 15 Oktober 2020

Mengetahui

Ketua Program Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN BERDASAR PUTUSAN PENGADILAN
(STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 93/Pdt/2016/PT.Yyk)**

Oleh :

Nama Mhs. : **DEVENDRA DOVIANDA P, S.H.**
No. Pokok Mhs. : **18921046**

**Telah diajukan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister Kenotariatan dan dinyatakan LULUS
Pada hari Kamis, Tanggal 19 Bulan November Tahun 2020**

Pembimbing 1

Dr, Ridwan, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 1 Desember 2020

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H

Yogyakarta, 4 Desember 2020

Anggota Penguji

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Yogyakarta, 4 Desember 2020

Mengetahui

Ketua Program Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : DEVENDRA DOVIANDA PRIYONO, S.H

No. Mahasiswa : 18921046

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASAR PUTUSAN
PENGADILAN (STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR
93/Pdt/2016/PT.Yyk)**

Karya Ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma- norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerimasanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut..

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 4 Desember 2020

Pembuat Pernyataan



DEVENDRA DOVIANDA PRIYONO



CURRICULUM VITAE

Nama Lengkap : Devendra Dovianda Priyono
Tempat Lahir : Sleman
Tanggal Lahir : 17 Juni 1996
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Alamat : Bakungan No. 23 Rt 05 Rw 57 Wedomartani
Ngemplak Sleman
No. Tlp : 082132847670
Email : doviandadevendra@gmail.com
Agama : Islam
Status Perkawinan : Belum Kawin
Identitas OrangTua :
 a. Nama Ayah : Supriyana
 b. Nama Ibu : Sulistyowati
Riwayat Pendidikan :
 a. TK : TK Kartika
 b. SD : SD Muhammadiyah CondongCatur
 c. SMP : SMPN 2 Depok
 d. SMA : SMAN 2 Sleman
 e. S1 : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Pengalaman Organisasi :
 a. Fungsionaris Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum UII
 b. Anggota Unit Kegiatan Mahasiswa Bola Volly



MOTTO

“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan menambahkan (nikmat) kepadamu, tetapi jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka sesungguhnya azab-Ku sangat pedih”

(QS. Ibrahim : 7)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada:

Ibuku Tercinta,

Bapakku Tercinta,

Kakakku Tercinta,

Inka Candra Kharizma



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamiin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, karena atas kehendak Allah SWT jugalah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan lancar tanpa hambatan suatu apapun, dan tidak lupa shalawat serta salam senantiasa kami haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhamaad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya serta semua pengikutnya sampai akhir zaman.

Sebagai tugas akhir dan suatu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Indonesia maka penulis menyusun skripsi dengan judul: **PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASAR PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 93/Pdt/2016/PT.Yyk)**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang membantu dari awal mula hingga terselesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr., Ridwan , S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing 1 Tesis yang telah bersedia memberikan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis ditengah kesibukan beliau sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing 2 Tesis yang telah bersedia memberikan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis ditengah kesibukan beliau sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, Selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan tesis ini.
7. Seluruh Bapak/ Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah mendidik, membimbing, dan memberikan pengarahan serta bantuannya.
8. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
9. Seluruh Narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Bapak Supriyana dan Ibu Sulistyowati tercinta, terima kasih yang tak terhingga atas doa, pengorbanan, ketulusan, semangat, dan kasih sayang yang senantiasa menyertai gerak langkah penulis serta dukungan baik moril

maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah dan tesis dengan baik

11. Kakak Erlinda Nur Fitriyana Puspitaningrum, terima kasih selalu memberikan motivasi agar menyelesaikan tesis dan memberikan inspirasi dalam penulisan tesis.
12. Saudara keluarga besar penulis yang selalu memberikan motivasi dan semangat agar menyelesaikan tesis dengan baik.
13. Kepada Inka Candra Kharizma, Partner sekaligus Kekasih Tercinta, yang selalu mendukung dan memberi nasehat serta semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini dengan baik.
14. Sahabat ngopi “Reky Anggit, Satria Akbar, Dani, Asir, Fahmi, Prabu, Ainun, Leo, Kamal” terima kasih atas semua motivasi, semangat yang kalian berikan satu sama lain untuk memperjuangkan impian masing-masing.
15. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Angkatan 10 yang sudah memberikan arti pertemanan sejak awal kuliah.
16. Keluarga Azza Wedding Organizer yang memberikan banyak pelajaran dan pengalaman kepada penulis

Dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan baik berupa saran maupun nasihat.

Atas segala budi baik dan jasa-jasa yang telah diberikan tersebut, semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal. Di dalam penulisan tesis ini penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, meskipun begitu penulis telah

berusaha keras dalam batas-batas kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis akan menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 4 Desember 2020

Hormat Penulis,



DEVENDRA DOVIANDA PRIYONO

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN ORISINALITAS.....	iv
CURRICULUM VITAE	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Orisinalitas Penelitian	10
E. Kerangka Teori.....	13
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	13
2. Teori Pembatalan.....	20
3. Teori Pertanggungjawaban.....	24
4. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian.....	27
F. Metode Penelitian.....	28
1. Obyek dan Subyek Penelitian.....	28
2. Data Penelitian dan Bahan Hukum	28
3. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	29
4. Pendekatan Penelitian.....	30
5. Analisis Penelitian	30
6. Sistematika penulisan	30
BAB II KEWENANGAN PPAT DAN PEMBATALAN AKTA	
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah	33
1. Hak PPAT.....	37
2. Kewajiban PPAT	38
3. Larangan PPAT	41

4. Daerah kerja PPAT.....	46
5. Produk PPAT.....	48
B. Pembatalan	62
1. Dapat dibatalkan.....	68
2. Batal Demi Hukum.....	68
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan	69
4. Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri	69
5. Menilai akta dengan asas praduga sah.....	70
C. Pertanggungjawaban	70
1. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah 74	
2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah	75
3. Pertanggungjawaban Pidana Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah	78
D. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian	79
BAB III AKTA JUAL BELI, AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PRODUK PPAT DAN PEMBATALAN AKTANYA OLEH PEGADILAN	
A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian yang Diterapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan	87
B. Dasar Pertimbangan Hukum yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Memutus Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	100
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	146
B. Saran.....	147
Daftar Pustaka	149

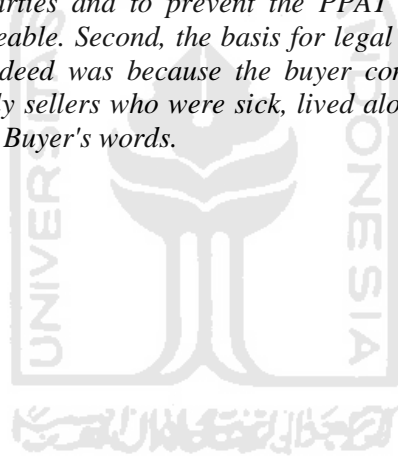
ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasar Putusan Pengadilan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutus perkara pembatalan Akta PPAT. Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah empiris, dengan menggunakan pendekatan kasus yang didukung dengan wawancara narasumber. Analisis data dalam penelitian hukum ini menggunakan Analisis Kualitatif. Narasumber di dalam penelitian hukum ini adalah PPAT yang berada di wilayah Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Kulonprogo. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana telah diatur didalam Pasal 22 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi, dan PPAT, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menghindari permasalahan yang timbul dan merugikan para pihak serta untuk menghindari Akta PPAT tersebut dibatalkan dan menjadi tidak berkekuatan hukum. Selanjutnya dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim untuk membatalkan akta PPAT tersebut karena pembeli melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Penjual yang sudah lanjut usia yang dalam keadaan sakit, tinggal sendirian dan tidak bisa baca tulis dengan dibohongi kata-kata oleh Pembeli.

Kata kunci : Pembatalan, Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This thesis is entitled "Cancellation of Deed of Sale and Purchase of Land Rights and Mortgage Deed Based on Court Decision". The first of this research aims to find out how the precautionary principles applied by PPAT in making the Deed of Sale and Purchase of Land Rights and the Mortgage deed Rights and the second is to find out and analyze the basis of legal considerations used by judges in deciding cases of cancellation of PPAT Deeds. This type of research in legal research is empirical, using a case approach that is supported by interviewing informants. Data analysis in this legal research uses qualitative analysis. The resource persons in this legal research are PPAT in Yogyakarta City, Bantul Regency and Kulonprogo Regency. Based on the results of the first research, that PPAT in making the Deed of Sale and Purchase of Land Rights and the Mortgage deed Rights must apply the precautionary principle as regulated in Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 that the PPAT Deed must be read / explained its contents to the parties by attended by at least 2 (two) witnesses before being signed immediately by the parties, witnesses and PPAT, PPAT is obliged to apply the prudential principle to avoid problems that arise and harm the parties and to prevent the PPAT Deed being canceled and becoming not legally enforceable. Second, the basis for legal considerations used by the judge to cancel the PPAT deed was because the buyer committed tort and abuse of circumstances against elderly sellers who were sick, lived alone and could not read and write and were lied to by the Buyer's words.



Keywords: Cancellation, Deed of Sale and Purchase of Land Rights, Mortgage deed Rights

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia ini Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diatur oleh Undang Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbaharui dengan Undang Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kedua Undang-Undang tersebut masih berlaku sampai sekarang. Notaris sendiri mempunyai pengertian sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya. Didalam UUJN diatur kewenangan (pasal 15), kewajiban (pasal 16), dan Larangan (pasal 17). Segala perilaku dan perbuatan notaris harus merujuk pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang secara istilah biasa disebut “*kitab suci*” bagi notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Jabatan Notaris/PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan tersebut sebagai orang yang dipercaya. Notaris/PPAT sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata dalam menjalankan tugas jabatannya adalah orang yang tidak dapat dipercaya, dalam hal ini antara jabatan Notaris dan PPAT harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.¹

¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, hlm 83.

Keberadaan Notaris pada masa sekarang dinilai sangat penting karena hampir segala urusan manusia yang berkaitan dengan jual beli, perjanjian, sewa menyewa, waris dan masih banyak lagi serta tuntutan masyarakat akan kepastian hukum menjadikan notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai suatu alat bukti yang sah sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Sedangkan yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Agar suatu akta dapat dikatakan otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila didalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

1. Tulisan
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Akta otentik dibuat dihadapan atau oleh Notaris/PPAT bekedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Menurut Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang

² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, hlm 148.

2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Suatu akta otentik hanya dapat dibuat oleh dan atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut ditempat dimana akta otentik tersebut dibuat. Kalau berbicara mengenai akta otentik tentunya tidak terlepas dari Notaris, karena Notaris sendiri pun memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dimana tercantum didalam UUJN. Namun selain notaris, ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disebut PPAT, PPAT juga memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta otentik yang mana dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT termasuk Pejabat Umum yang khusus membuat akta yang berkaitan peralihan hak atas tanah.

Selain itu PPAT juga disebut didalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pasal 1 angka 4 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Akta Pemberian Hak Tanggungan sendiri adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Kegunaan tanah selain untuk membangun rumah atau tempat tinggal juga dapat dijadikan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan. 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 yang lain. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan yaitu, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. PPAT tersebut diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Notaris/PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris/PPAT sebelum mengambil keputusan meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan

keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta.

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.³ Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris selalu dalam rabu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya asas kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat kepada notaris/PPAT tetap tinggi.

Selain itu didalam jabatannya mempunyai kewajiban untuk selalu bertindak jujur, teliti, penuh rasa tanggung jawab, mandiri dan tidak memihak salah satu pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa pada saat ini ada Notaris maupun PPAT yang terjerat perkara di Pengadilan baik dari perkara perdata maupun perkara pidana, salah satunya adalah karena perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Kemudian dilanjutkan pasal 1366 yang berbunyi setiap orang bertanggungjawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan

³ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, hlm 39.

perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya (kurang hati-hati).

Berbicara tentang perbuatan melawan hukum di ruang lingkup Notaris maupun PPAT, penulis merujuk pada salah satu kasus yang terjadi di Kabupaten Sleman yang berkaitan dengan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Pada kasus dalam putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 93/Pdt/2016/PT.YYK, Notaris yang juga sebagai PPAT dinyatakan turut tergugat dalam persidangan. Kronologi kasusnya adalah sebagai berikut, bahwa ada seorang bernama Badirah Sudiraharjo (Penggugat I) ia adalah pemilik sebidang tanah pekarangan dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik No: 03245 Desa Wedomartani seluas 449 m² atas nama Badirah Sudiraharjo (Penggugat II), kemudian tanah beserta sertifikat tersebut oleh Badirah Sudiraharjo (Penggugat II) di serahkan kepada anaknya yang bernama Sudiro (Penggugat I) karena tanah tersebut akan diwariskan. Kemudian pada bulan April 2007, Sudiro (Penggugat I) terdesak keadaan ekonomi dan kemudian meminjam uang kepada Sugito (Tergugat I) sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah, pada 19 Juli 2007 ada penyelesaian terhadap pinjaman uang tersebut dimana Sugito (Tergugat I) diberi izin oleh Sudiro (Penggugat I) untuk menjual tanah yang lain dan bukan tanah yang menjadi jaminan hutang dengan syarat setelah menjual tanah yang lain kemudian Sugito (Tergugat I) menyerahkan kembali sertifikat yang dulu menjadi jaminan hutang Sudiro (Penggugat I), namun pada kemudian hari Sugito tidak mengembalikan sertifikat jaminan

hutang tersebut kepada Sudiro melainkan malah diserahkan kepada Puji Prasetyoningsih (Tergugat II) dan Andrianto (Tergugat III), mereka berdua melakukan serangkaian persekongkolan dengan cara penyalahgunaan keadaan terhadap Badirah Sudiraharjo (Penggugat I) yang sudah sangat tua sekali tidak bisa membaca dan menulis serta hidup sendirian dirumah dengan ditakut-takuti dan dengan kata-kata bohong melakukan rekayasa peralihan terhadap sertifikat tersebut. Kemudian setelah itu sertifikat tersebut beralih kepemilikannya yang semula milik Badirah Sudiraharjo (Penggugat I) menjadi milik Puji Prasetyoningsih (tergugat II) dan Andrianto (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati (Turut Tergugat I). Setelah itu sertifikat tersebut digunakan oleh Puji Prasetyoningsih (Tergugat II) dan Andrianto (Tergugat III) dijadikan jaminan utang piutang kepada PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Turut Tergugat IV) berdasarkan perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008. Dalam perjalanannya ternyata Puji Prasetyoningsih (Tergugat II) dan Andrianto (Tergugat III) macet dalam pembayaran ke PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi, kemudian pada suatu hari petugas dari PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi tersebut mendatangi rumah berdasarkan alamat sertifikat jaminan piutang tadi yang mana alamat yang dituju adalah rumah Sudiro (Penggugat I) dan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Turut tergugat IV) memberitahu kalau tanah yang ditempati tersebut akan di lelang karena sekarang angsurannya macet, mendengar penjelasan tersebut Sudiro (Penggugat I) kaget karena merasa tidak pernah meminjam uang

ataupun menjaminkan sertifikat tanah tersebut ke PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Turut tergugat IV). Kemudian kasus tersebut di daftarkan gugatan oleh Sudiro (penggugat II) dan telah di persidangkan di Pengadilan Negeri Sleman, pada Putusan Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusan Nomor 111/Pdt.G/2015/PN.Smn telah menjatuhkan putusan pada pokoknya menyatakan “gugatan tersebut tidak dapat diterima” dengan pertimbangan bahwa karena gugatan tersebut kabur dan tidak jelas mengenai apa yang menjadi pokok sengketa gugatan penggugat. Kemudian Sudiro (Penggugat II) melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Sudiro (penggugat II) memenangkan perkara tersebut dan pada putusan hakim memberikan hukuman kepada para Tergugat dan Turut Tergugat, dan dalam putusannya tersebut Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 serta Seritikat Hak Tanggungan Nomor 5126/2008 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kemudian dari pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam memutus perkara tersebut, pada intinya adalah bahwa akta jual beli nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008 dan akta pemberian hak tanggungan nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 serta sertifikat hak tanggungan nomor 5126/2008 yang dibuat oleh Tri Wahyuni selaku PPAT, tidak mempunyai kekuatan hukum, dikarenakan sejak awal proses perpindahan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat tanah tersebut telah terjadi perbuatan melawan hukum

yaitu dalam proses perpindahan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat tanah tersebut, tergugat II dan tergugat III telah melakukan serangkaian pemufakatan jahat kepada penggugat I, yaitu melakukan rekayasa atau suatu kebohongan dan tindakan menakut-nakuti serta memanfaatkan kondisi penggugat I yang sudah sangat tua untuk melaksanakan rekayasa mereka tersebut, dan pada akhirnya terjadilah proses perpindahan hak atas tanah dengan jual beli antara tergugat II dan tergugat III kepada penggugat I.

Peneliti tertarik pada kasus tersebut mengenai pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT,

Dalam penjelasan prinsip kehati-hatian PPAT, peneliti tertarik melakukan penelitian tentang penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsi jabatannya tersebut. Karena jika PPAT tidak melakukan prinsip kehati-hatian akan menyebabkan suatu perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya, bahkan akta yang dibuatnya tersebut dapat batal demi hukum atau di batalkan oleh pengadilan yang menjadikan akta tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sempurna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan ?

2. Dasar pertimbangan hukum apakah yang digunakan hakim dalam memutus pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diterapkan PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan.
2. Mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan yang digunakan hakim dalam memutus perkara tersebut dan tepatkah dasar pertimbangan tersebut.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran ke berbagai sumber di perpustakaan, media cetak, maupun internet serta sejauh yang diketahui oleh peneliti, penelitian mengenai Tanggung Jawab PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan belum pernah dilakukan. Namun ada 3 (tiga) penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penulisan ini diantaranya:

1. Viona Ansila Domini, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono (2018) dengan judul : “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli”

Kesimpulannya :

Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang mengandung pemalsuan tanda tangan dan identitas penghadap adalah menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, karena dengan adanya pemalsuan tersebut akta menjadi tidak memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” yang merupakan syarat subyektif dan syarat “sebab yang halal” yang merupakan syarat obyektif. Dengan demikian dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subyektif maka mengakibatkan akta menjadi dapat dibatalkan dan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan akta batal demi hukum. Sehingga akat tersebut menjadi akta dibawah tangan karena secara formil dan materil tidak terjamin kebenarannya. Selanjutnya perlindungan bagi pihak yang dirugikan oleh akta tersebut adalah dengan dapat memintakan pembatalan akta tersebut kepada Hakim, karena adanya cacat dalam hal kehendak/kesepakatan para pihak yang mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan” maka pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan kepada Hakim dengan mendasar pada putusan pidana pemalsuan tersebut.

2. Diana Risqy Pelenkahu, Liza Priandhini, Siti Hajati Hoesin (2017) dengan judul : “Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang Menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum”

Kesimpulannya :

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat Akta Jual beli Nomor 202/2016 antara Penjual dengan Pembeli adalah melakukan pembuatan akta sebagaia pemufakatan jahat yang

mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat 3 PP no 24 Tahun 2016.

Pembuatan Akta Jual Beli noomr 202/2016 antara Penjual dengan Pembeli oleh PPAT adalah perbuatan melawan hukum sehingga akta jual beli tersebut telah tepat untuk dinyatakan batal demi hukum. Dengan akta jual beli batal demi hukum menjadikan peristiwa hukum akibat lahirnya akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Dengan demikian penerbitan sertifikat hak milik adalah tidak sah serta pembebanan jaminan atas Hak Tanggungan terhadap hak atas tanahnya turut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak.

3. Denny Saputra, Sri Endah Wahyuningsih (2017) dengan judul “Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik”

Kesimpulannya:

Prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan kode etik yakni bahwa seorang Notaris harus selalu melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagai upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan kode etik yang berkaitan dengan tanggung jawab baik secara perdata, administratif kode etik notaris dan hukum pidana. Faktor yang menjadi kendala bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya berkaitan dengan prinsip kehati-hatian adalah keterangan yang diberikan oleh para pihak yang menghadap bisa saja tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan

jabatannya harus tunduk dan patuh pada UUJN. Oleh karena itu apabila melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya hingga terjadi kriinalisasi notaris diancam sanksi sebagaimana tertuang dalam UUJN.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah dalam ketiga penelitian diatas secara garis besar adanya kesalahan dari para pihak dan Notaris/PPAT yang disengaja atau adanya pemufakatan jahat, jadi memang sudah direncanakan akan melakukan serangkaian tindakan pemalsuan tanda tangan agar supaya mendapatkan keuntungan dari akta tersebut. Akan tetapi penelitian yang akan penulis teliti disini bahwa Notaris/PPAT tidak mengetahui bahwa pihak pembeli ternyata akan melakukan tindakan yang merugikan pihak penjual, karena disini Notaris/PPAT itu hanya menuangkan didalam akta kehendak para pihak. Jadi Notaris/PPAT dalam penelitian penulis ini tidak ikut terlibat atau tidak mengetahui kalau ada niat tidak baik dari pihak pembeli.

E. Kerangka Teori

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disingkat PPAT diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengertian PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT yang tertuang dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Kemudian masih didalam Pasal 2 ayat (2) dijelaskan juga kewenangan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT yaitu membuat akta-akta sebagai berikut :⁴

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas tanah hak milik
7. Akta pembebanan Hak Tanggungan
8. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Dari uraian diatas tersebut jelas kewenangan PPAT hanya membuat 8 (delapan) akta itu saja yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak saja. Dengan demikian kecuali 8 (delapan) akta itu PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuatnya.

⁴ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung, Pustaka Reka Cipta, hlm 63.

Secara normatif PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 Angka 24 PP 24 Tahun 1997). Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Itu artinya Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pengertian akta otentik sendiri yaitu, terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Ada

istilah akta otentik dalam pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstain*) seorang pejabat umum
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berhak atau mempunyai tugas untuk membuat 8 (delapan) akta sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun akta tersebut adalah :

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng)
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Diantara sekian akta yang dibuat oleh PPAT penulis akan membahas tentang 2 (dua) akta yang erupakan produk dari PPAT yang berkaitan dengan penelitian penulis, yaitu ada Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli juga merupakan syarat yang harus ada didalam jual beli tanah. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, sehingga PPAT hanya tinggal mengikuti format yang baku yang telah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Proses pembuatan Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:

- a. Untuk pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis
 - b. Dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi, dari pihak penjual maupun pembeli
 - c. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, nila penjual dan pembeli menyetujui maka akta akan ditandatangani penjual, pembeli, saksi, dan PPAT.
 - d. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, fotocopy nya akan diberikan kepada pennjual dan pembeli.
2. Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 1 ayat (1) menjelaskan 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 suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya didalam pasal 1 ayat (5) menjelaskan pengertian dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir atau ikutan atau tambahan yang merupakan perjanjian pokoknya adalah perjanjian-perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang. Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor yang lain (kreditor konkuren). Jadi pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai obyek hak tanggungan dapat meliputi benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanah. Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan UUHT, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu.
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas .
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran HT kepada Kantor Pertanahan
- d. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat title eksekutorial.

- e. Batal demi hukum jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

Dalam pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara tidak langsung adalah sebelum dilakukan pembuatan APHT, terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dengan persyaratan sebagai berikut: ⁵

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

2. Teori Pembatalan

Jeremy Bentham menyatakan dalam bukunya *Introduction to the Morals and Legislation* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang (hukum haru mempunyai manfaat). Menurut teori Utilitis, tujuan hukum adalah menjamin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum perseorangan merupakan tujuan

⁵ Diana Risqy Pelenkahu, et. al., *Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum*, hlm. 4.

utama dari pada hukum. dalam hal ini dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.⁶ Salah satunya adalah Pembatalan, yang berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, dan pernyataan batal. Mengenai pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan tersebut.

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris/PPAT untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta notaris/PPAT dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut diatas, maka konsekuensi hukum akta Notaris/PPAT menjadi:

- a. Dapat dibatalkan
- b. Batal demi hukum
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
- d. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
- e. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

⁶ C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 42.

Mengenai pembatalan atau kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukan suatu pembatalan atau kebatalan tersebut.⁷ Apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya mnggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” dalam pasal 879 KUHPerdara atau “tidak mempunyai kekuatan” pasal 1335 KUHPerdara. Penggunaan kedua istilah tersebut membingungkan karena istilah yang sama digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”.

Terdapat perbedaan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada bagian masing-masing jenis akta, jadi meskipun ketiga jenis alat bukti (akta otentik, akta dibawah tangan, akta sepihak/pengakuan sepihak) itu sama-sama berbeda dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing akta tidak sama, berbeda antara satu dengan lainnya sesuai spesifikasi bentuknya. Namun demikian dimungkinkan pada ketiga jenis akta tersebut akan melekat nilai kekuatan pembuktian yang sama bobotnya apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu.⁸

Berdasarkan uraian diatas kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum

⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 364.

⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 545.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Dibawah ini akan membahas mengenai uraian diatas:

a. Dapat dibatalkan

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan

b. Batal Demi Hukum

Unsur obyektif yang pertama berupa obyek yang tertentu yang diperjanjikan. Unsur obyektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah ssesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

c. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Pasal 1869 KUHPerdara menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuata pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan.

d. Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri

Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

e. Menilai akta dengan asas praduga sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae causa*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁹

3. Teori Pertanggungjawaban

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*).¹⁰ seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisonal terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu

⁹ Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

¹⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm 47.

kewajiban dan termasuk putusan, ketrampilan, kemauan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Profesi Notaris/PPAT memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.¹¹

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya. Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila pada umumnya:

1. Keadaan jiwanya:
 - a. Tidak terganggu oleh penyakit terus menerus atau sementara
 - b. Tidak cacat dalam pertumbuhan
 - c. Tidak terganggu karena terkejut, hipnotis, amarah yang meluap, pengaruh bawah sadar, melindur atau mengigau karena demam.
2. Kemampuan jiwanya:
 - a. Dapat menginsafi hakikat perbuatannya
 - b. Dapat menentukan kehendak atas tindakan tersebut, apakah dilaksanakan atau tidak.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegting ada dua teori yang melandasinya yaitu:

¹¹ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, hlm 4.

1. Teori *fautes personnelles*,
2. Teori *fautes de services*,

Secara umum prinsip-prinsip dan tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:¹²

1. Prinsip tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*).
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*).
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption if nonliability*).
4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*)
5. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*).

Ada 3 macam pertanggungjawaaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah:

1. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris/PPAT
2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. Pertanggungjawaban Pidana Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dan PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.¹³ Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris dan PPAT selalu dalam rambu-rambu

¹² Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, hlm 58.

¹³ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm 39.

yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat kepada notaris tetap tinggi.

4. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian

Dalam sejarah hukum di Indonesia terdapat keterkaitan hubungan dengan Hukum Islam, secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.¹⁴ Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian¹⁵, yaitu akad (*al-aqadu*) dan *ahd* (*al-ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian (Surat Al-maidah ayat 1), sedangkan kata kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian (Surat An-nahl ayat 9 dan Al-Isra' ayat 34). Istilah Akad dapat disamakan dengan istilah perikatan, sedangkan kata *al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Perjanjian yang dibuat secara sah menurut Hukum Islam mempunyai dua macam konsekuensi yuridis yaitu:¹⁶

¹⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 1.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 247.

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, hlm 31.

- a. bahwa perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak dengan sukarela dan dengan iktikad baik. Dalam hal perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau terjadi wanprestasi, maka memberi hak kepada pihak lain untuk menuntut ganti kerugian dan atau memutuskan perjanjian melalui pengadilan.
- b. Bahwa perjanjian yang diabaikan oleh salah satu pihak, maka akan mendapat sanksi dari Allah SWT diakhirat kelak, hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh seorang muslim mempunyai implikasi baik di dunia maupun di akhirat.

F. Metode Penelitian

1. Obyek dan Subyek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini maka Obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan putusan pengadilan.

Subyek penelitian adalah Narasumber PPAT di Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Kulonprogo.

2. Data Penelitian dan Bahan Hukum

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan tujuan memperoleh data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, dan media informasi lainnya.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.
- b. Penelitian Lapangan (*field research*) dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung data kepustakaan.
3. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini meliputi :

- a. Wawancara

Untuk melengkapi data diatas maka dilakukan pengumpulan data langsung dari Narasumber.

- b. Penelusuran kepustakaan

Yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Dengan demikian dapat adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

4. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah Pendekatan Kasus, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.¹⁷ Dalam hal ini pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa pembatalan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan putusan pengadilan.

5. Analisis Penelitian

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir dedutif dihubungkan dengan teori, kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.¹⁸

6. Sistematika penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan”,

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm 134.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 50

agar dapat mempermudah peneliti (penulis) dan pembaca dalam memahaminya, maka peneliti menulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teori, dan sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

BAB II Kerangka Teori

Bab ini tentang kerangka teori mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan, Pertanggungjawaban dan Aspek Hukum Islam dalam Perjanjian.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang pembahasan/hasil penelitian yang di analisis secara komprehensif dan mendalam terkait pembatalan akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan putusan pengadilan.

BAB IV Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat

dijadikan sebagai masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.



BAB II

KEWENANGAN PPAT DAN PEMBATALAN AKTA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis dan bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Di Indonesia pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disingkat PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disingkat PPAT di Indonesia diatur didalam

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam 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 yaitu, pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT yang tertuang dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “PPAT bertugas pokok melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Kemudian masih didalam Pasal 2 ayat (2) dijelaskan juga kewenangan atau

perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT yaitu membuat akta-akta sebagai berikut :¹⁹

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas tanah hak milik
7. Akta pembebanan Hak Tanggungan
8. Akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Dari uraian diatas tersebut jelas kewenangan PPAT hanya membuat 8 (delapan) akta itu saja yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak saja. Dengan demikian kecuali 8 (delapan) akta itu PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuatnya.

Pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.²⁰ Secara normatif PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 Angka 24 PP 24 Tahun 1997). Khusus mengenai

¹⁹ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung, Pustaka Reka Cipta, hlm 63.

²⁰ Budi Untung, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*, Yogyakarta, Andi Offset, hlm 26

PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.²¹ PPAT dibagi menjadi tiga kategori, yakni :

- a. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai notaris, konsultan, atau penasihat hukum).
- b. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa).
- c. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan).

Dalam pembuatan akta otentik, maka ada persyaratan formal yang harus dipenuhi, antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat. Oleh karena itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, maka dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku. Akta nya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan

²¹ *Ibid*, hlm 27

hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum. Dasar hukum yang dijadikan pedoman teknis dalam pelaksanaan tugas PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak didalam daerah kerjanya. PPAT dalam melaksanakan tugasnya diharuskan untuk :²²

- a. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Pengangkatan, dan diharuskan memasang papan nama jabatan PPAT dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x50 cm
 - 2) Warna dasar dicat putih tulisan hitam
 - 3) Bentuk huruf kapital
 - b. Mempergunakan kop surat dan sampul dinas PPAT dengan letak penulisan dan warna tertentu.
 - c. Mempergunakan stemple jabatan PPAT.
1. Hak dan kewajiban dalam melaksanakan tugas jabatan, yakni:²³
1. Hak PPAT adalah:
 - 1) Memperoleh cuti

²² *Ibid*, hlm 29

²³ 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*, pasal 36 dan 45

- 2) Memperoleh uang jasa (honorarium) termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1% dari harga transaksi
- 3) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan
- 4) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

2. Kewajiban PPAT adalah:

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - 2) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau Kepala Kantor Pertanahan

- 3) PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
- a) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah
 - b) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan Setempat
 - c) Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
 - d) Menyampaikan contoh alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam jangka waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan
 - e) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
 - f) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan

g) Lain-lain sesuai peraturan perundangan-undangan.

Selain dalam 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, pasal 36 dan 45, diatur juga mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bagian Pertama Pasal 3 tentang Kewajiban, yaitu :

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara
- d. Memiliki perilaku professional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya
- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu serta Cuma-Cuma
- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya
- l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari
- m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain

namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam :

- 1) Peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT
 - 2) Isi Sumpah Jabatan
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia
3. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :
- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta yang salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta yang salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997)
 - c. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta yang memerlukan izin pemindahan hak oleh pejabat atau instansi yang berwenang sedangkan izin pemindahan hak tersebut belum diperoleh (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
 - d. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta yang objek perbuatannya sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997)
 - e. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di luar daerah kerjanya (Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
 - f. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri, atau pegawai BUMN (Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 30 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
 - g. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

- h. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta yang dalam statusnya diberhentikan sementara dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena seang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat (Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
 - i. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat (Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *uncto* Pasal 46 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
 - j. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri, suami, atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun dengan kuasa atau menjadi kuasa orang lain (Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
 - k. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti (pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998)
 - l. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta selama Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan untuk sementara waktu atau menjalani cuti (Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
 - m. Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang mengenakan uang jasa (honorarium), termasuk uang jasa (honorarium) saksi melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- Larangan PPAT diatur juga dalam Kode Etik PPAT pada Pasal 4 Bagian

Kedua tentang Larangan, yaitu :

- a. Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan
- b. Secara langsung mengikut sertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu
- c. Mempergunakan media yang bersifat promosi
- d. Melakukan Tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tetapi tidak terbatas pada Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan propaganda, yaitu:
 - 1) Memasang iklan dalam surat kabar majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor

- telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan uang atau apapun, persponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olahraga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan atau promosi pemasaran
- 2) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum
 - 3) Mengirim orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta
- e. Memasang papan nama dengan cara atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan atau memasang papan nama di beberapa tempat luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan
 - f. Baik langsung maupun tidak langsung, mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT.
 - g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata
 - h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut baik tanpa apalagi disertai pemberian intensif.
 - i. Menerima atau memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain
 - j. Dengan jalan apapun berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain
 - k. Menempatkan pegawai PPAT di satu atau beberapa tempat diluar kantor PPAT yang bersangkutan, baik kantor cabang yang sengaja khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan
 - l. Mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien tersebut
 - m. Menjelek-jelekan dan atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya
 - n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta PPAT yang menahan berkas tersebut
 - o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT yang bersangkutan

- p. Membujuk dan atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain
- q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/ekklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk berpartisipasi
- r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT

Pembinaan dan pengawasan PPAT dilakukan oleh Kepada Badan Pertanahan Nasional Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 35-38 PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999).

Sanksi bagi PPAT yang melanggar ketentuan larangan yang berlaku untuk PPAT yang diatur dalam Kode Etik PPAT Pasal 6 BAB IV, yakni :

- a. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa :
 - a) Teguran
 - b) Peringatan
 - c) Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT
 - d) Onsetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT
 - e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT
- b. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur juga mengenai alat perlengkapan perkumpulan yang berwenang melakukan pemeriksaan

dalam Pasal 8 yang bunyinya, “Majelis Kehormatan Wilayah dan Majelis Kehormatan Pusat merupakan alat perlengkapan organisasi yang berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran Kode Etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing”.

Pasal 9 Bagian Kedua tentang Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi juga di jelaskan mengenai pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama, yaitu:

- a. Apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Wilayah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Daerah ataupun pihak lain kepada majelis kehormatan Wilayah, maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari Majelis Kehormatan Wilayah wajib segera mengambil Tindakan dengan mengadakan sidang Majelis Kehormatan Wilayah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.
- b. Apabila menurut hasil pembicaraan dalam sidang Majelis Kehormatan Wilayah sebagaimana yang tercantum dalam ayat (1), ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran Kode Etik, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal sidang tersebut, Majelis kehormatan Wilayah wajib memanggil anggota yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
- c. Majelis Kehormatan Wilayah baru akan menentukan putusnya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran Kode Etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti) setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota yang bersangkutan dalam sidang Majelis Kehormatan Wilayah yang diadakan untuk keperluan itu, dengan perkecualian sebagaimana yang diatur dalam ayat (6) dan ayat (7) Pasal ini.
- d. Penentuan putusan tersebut dalam ayat (3) diatas dapat dilakukan oleh Majelis Kehormatan Wilayah, baik dalam sidang itu maupun dalam sidang lainnya dari Majelis Kehormatan Wilayah, asal saja penentuan keputusan melanggar atau tidaknya, dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah tanggal dari sidang Majelis Kehormatan Wilayah itu, dimana PPAT tersebut telah didengar

- e. Bila dalam putusan siding Majelis Kehormatan Wilayah dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka siding itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya
- f. Dalam hal anggota yang dipanggil tidak datang atau tidak memberi kabar apapun dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dipanggil Majelis Kehormatan Wilayah, maka Majelis Kehormatan Wilayah akan mengulangi panggilannya sebanyak 2 (dua) kali lagi dengan jarak waktu 7 (tujuh) hari untuk tiap panggilan
- g. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah panggilan ke tiga ternyata masih juga tidak datang atau tidak memberi kabar, maka Majelis Kehormatan Wilayah akan tetap bersidang untuk membicarakan pelanggaran yang diduga dilakukan oleh anggota yang dipanggil itu dan menentukan putusannya
- h. Terhadap sanksi pemberhentian sementara atau pemecatan dari kenaggotaan IPPAT, maka sebelum sanksi itu diputuskan, Majelis Kehormatan Wilayah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan Pengurus Wilayahnya.
- i. Putusan sidang Majelis Kehormatan Wilayah wajib dikirim oleh Majelis Kehormatan Wilayah kepada anggota yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Daerah, pengurus Wilayah, Pengurus Pusat, dan Majelis Kehormatan Pusat, semuanya itu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dijatuhkan putusan oleh siding Majelis Kehormatan Wilayah

4. Daerah kerja PPAT

Diatur didalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu meliputi :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi
2. Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Itu artinya Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pengertian akta otentik sendiri yaitu, terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Ada istilah akta otentik dalam pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstain*) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Syarat lain yang harus ditambahkan yaitu akta otentik harus mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena didalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

1. Tulisan
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan

5. Sumpah

5. Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah berhak atau mempunyai tugas untuk membuat 8 (delapan) akta sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun akta tersebut adalah :

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng)
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Diantara sekian akta yang dibuat oleh PPAT penulis akan membahas tentang 2 (dua) akta yang merupakan produk dari PPAT yang berkaitan dengan penelitian penulis, yaitu ada Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. Akta Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian pada pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun

barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian ada pula prinsip dari jual beli itu sendiri yaitu :

1. Tunai : penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah berpindah.
2. Riil : tidak ada unsur penipuan
3. Terang : dibuat dihadapan pejabat dalam hal ini adalah PPAT

Penjual maupun pembeli sama-sama memiliki kewajiban yang diatur didalam KUHPerdara yaitu,

1. Kewajiban penjual diatur didalam pasal 1473 KUHPerdara meliputi, kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.
2. Kewajiban pembeli diatur didalam pasal 1513 KUHPerdara yaitu, kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atau dibuat dihadapan PPAT akan menghasilkan Akta Jual Beli. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli juga merupakan syarat yang harus ada didalam jual beli tanah. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur

didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, sehingga PPAT hanya tinggal mengikuti format yang baku yang telah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Proses pembuatan Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:

- a. Untuk pembuatan Akta Jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis
- b. Dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi, dari pihak penjual maupun pembeli
- c. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, nila penjual dan pembeli menyetujui maka akta akan ditandatangani penjual, pembeli, saksi, dan PPAT.
- d. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, fotocopy nya akan diberikan kepada pennjual dan pembeli.

Mengenai konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut :²⁴

²⁴ Budi Sunanda, Amiruddin A Wahab, Muzakkir Abubakar, *Pembatalan Perjanjian Jual beli Tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2. No. 1, 2013, hlm 107

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil yang berakibat perjanjian batal demi hukum
 - b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yang berakibat perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dapat dibatalkan
 - c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
 - d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina* (pembatalan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur terhadap harta kekayaannya melalui Pengadilan berdasarkan permohonan kreditur yang diketahui oleh debitur perbuatan tersebut merugikan kreditur)
 - e. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 1 ayat (1) menjelaskan 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 suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya didalam pasal 1 ayat (5) menjelaskan pengertian dari Akta

Pemberian Hak Tanggungan yaitu Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* atau ikutan atau tambahan yang merupakan perjanjian pokoknya adalah perjanjian-perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang.

Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kemudian pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor yang lain (kreditor konkuren). Jadi pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai obyek hak tanggungan dapat meliputi benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanah. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan UUHT, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu.
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas .
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan
- d. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat title eksekutorial.

- e. Batal demi hukum jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) prosedur, secara langsung dan tidak langsung. Prosedur dengan cara langsung dilakukan dengan cara didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Setelah adanya janji tersebut maka dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ketentuan apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, tetapi belum dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.²⁵

Dalam pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara tidak langsung adalah sebelum dilakukan pembuatan APHT, terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terlebih dahulu wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT sesuai dengan pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan persyaratan sebagai berikut: ²⁶

²⁵ H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 104.

²⁶ Diana Risqy Pelenkahu, et. al., *Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum*, hlm. 4.

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT, tetapi jika ada suatu alasan yang jelas dan memang tidak memungkinkan pemberi Hak Tanggungan atau disebut juga Debitur tidak dapat hadir sendiri maka Debitur tersebut atau pemberi Hak Tanggungan tersebut harus wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, yaitu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah berbentuk akta otentik. Selain kepada Notaris, pembuatan SKMHT juga ditugaskan kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, yang mana bertujuan untuk memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Pada saat pembuatan SKMHT dan akta pemberian Hak Tanggungan Notaris atau PPAT harus sudah mempunyai keyakinan bahwa si pemberi Hak Tanggungan tersebut memiliki atau mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, apabila si Pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut maka Notaris dan atau PPAT berhak menolak membuat SKMHT tersebut. Kemudian lahirnya Hak Tanggungan

bukan saat Debitur menyerahkan atau memberikan Hak Tanggungan tersebut kepada Kreditur melainkan pada saat Hak Tanggungan tersebut telah dibukukan ke dalam buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan merupakan hal yang sangat penting bagi Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan karena dengan didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut tidak hanya menentukan kedudukan kreditur terhadap kreditur-kreditur lain, tetapi juga menentukan kedudukan kreditur dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lainnya yang juga memegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk

didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang Hak tanggungan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak tanggungan dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Akta Pemberian Hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek Hak tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak tanggungan
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan
- g. Janji bawa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dan ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau Sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan
- j. Janji bahwa pemberi Hak tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan pada pasal 13 Undang-Undang Hak

Tanggungan :

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pembebanan

Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan

3. Pendaftaran Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan
4. Tanggal buku-buku Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-buku Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Kemudian dalam pasal 14 menyebutkan:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah

4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
5. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang—Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai hapusnya Hak Tanggungan dikarenakan sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan hapus karena :
 - a. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan
 - b. Dilepaskannya Hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan

3. Hapusnya Hak tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19
4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

Pasal 20 Undang-Undang Hak tanggungan juga mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikiran itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), dan ayat (3) batal demi hukum
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

B. Pembatalan

Jeremy Bentham menyatakan dalam bukunya *Introduction to the Morals and Legislation* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang (hukum harus mempunyai manfaat). Menurut teori Utilitis, tujuan hukum adalah menjain adanya

kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum. dalam hal ini dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.²⁷ Salah satunya adalah Pembatalan, yang berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, dan pernyataan batal. Mengenai pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan tersebut.

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris/PPAT untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta notaris/PPAT dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut diatas, maka konsekuensi hukum akta Notaris/PPAT menjadi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

²⁷ C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 42.

Mengenai pembatalan atau kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan atau kebatalan tersebut.²⁸ Apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” dalam pasal 879 KUHPerdara atau “tidak mempunyai kekuatan” pasal 1335 KUHPerdara. Penggunaan kedua istilah tersebut membingungkan karena istilah yang sama digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”.

Ada istilah pembatalan atau kebatalan dalam uraian diatas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama.²⁹ Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut diatas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan. Penerapan kedua istilah tersebut dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu hal pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak dilarang, serta istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Jika syarat subyektif

²⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 364.

²⁹ Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka.

tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.³⁰

Untuk lebih mudah memahami antara perjanjian yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum, akan di jelaskan sebagai berikut, syarat sah nya perjanjian diatur didalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Kemudian apabila syarat subyektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 1 dan 2 maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, selanjutnya apabila syarat obyektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 3 dan 4 maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Syarat subyektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orangtua, wali, atau pengampu. Agar ancaman tersebut tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut tetap akan berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan *Nisbi* atau *Relatif*.³¹ Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian

³⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm 65.

³¹ *Ibid*, hlm 65.

perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaaan atau ketertiban umum,³² karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Sebagai contoh adalah sebagai berikut, ada suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang mengharuskan perjanjian tersebut dilakukan dengan akta PPAT, namun pada kenyatannya tidak menggunakan akta PPAT atau tidak dilakukan, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

Untuk menentukan akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari :

1. Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika PPAT melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunya kekuatan pembuktian sebagai akta dibaawah tangan.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 mei 2013, hlm 203.

2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, termasuk akta batal demi hukum.

Kebatalan bersifat pasif artinya tanpa adanya indakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi. Kemudian istilah pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat perjanjian sudah terpenuhi, tetapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan.

Terdapat perbedaan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada bagian masing-masing jenis akta, jadi meskipun ketiga jenis alat bukti (akta otentik, akta dibawah tangan, akta sepihak/pengakuan sepihak) itu sama-sama berbeda dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing akta tidak sama, berbeda antara satu dengan lainnya sesuai spesifikasi bentuknya. Namun demikian dimungkinkan pada ketiga jenis akta tersebut akan melekat nilai kekuatan pembuktian yang sama bobotnya apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu.³³

Berdasarkan uraian diatas kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dapat dibatalkan

³³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 545.

2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Pembatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah

Dibawah ini akan membahas mengenai uraian diatas:

1. Dapat dibatalkan

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris/PPAT, syarat subyektif dicantumkan diawal akta dan syarat obyektif dicantumkan dalam badn akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdatta mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian perlindungan hukum kepada para pihak dan mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan

2. Batal Demi Hukum

Unsur obyektif yang pertama berupa obyek yang tertentu yang diperjanjikan. Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdatta hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini seperti yang dimaksud dalam pasal 1340 KUHPerdatta.

Unsur obyektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

- a) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan
- b) Tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan
- c) Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

4. Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri

Akta Notaris/PPAT merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap, tanpa adanya keinginan tersebut akta tidak akan pernah dibuat. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta tersebut dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama

sepakat untuk datang ke hadapan Notaris/PPAT untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

5. Menilai akta dengan asas praduga sah

PPAT ataupun Notaris adalah pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dengan kewenangannya tersebut maka notaris/PPAT mengikat siapapun yang berkepentingan atas akta tersebut.

Jika dalam membuat akta semua ketentuan telah dipenuhi seperti :

- a) Notaris/PPAT berwenang untuk membuat akta sesuai yang dikehendaki para pihak
- b) Secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta, maka akta tersebut harus dianggap sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* (setiap Tindakan penguasa selalu harus dianggap sah) sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae causa*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.³⁴

C. Pertanggungjawaban

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*).³⁵ Seseorang dikatakan secara hukum

³⁴ Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

³⁵ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm 47.

bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum sama. Menurut teori tradisonal terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, ketrampilan, kemauan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum.³⁶ Profesi Notaris/PPAT memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan

³⁶ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 336.

suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.³⁷

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya.

Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila pada umumnya:

1. Keadaan jiwanya:
 - a. Tidak terganggu oleh penyakit terus menerus atau sementara
 - b. Tidak cacat dalam pertumbuhan
 - c. Tidak terganggu karena terkejut, hipnotis, amarah yang meluap, pengaruh bawah sadar, melindur atau mengigau karena demam.
2. Kemampuan jiwanya:
 - a. Dapat menginsafi hakikat perbuatannya
 - b. Dapat menentukan kehendak atas tindakan tersebut, apakah dilaksanakan atau tidak.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegting ada dua teori yang melandasinya yaitu:

1. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggungjawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.

³⁷ Liliانا Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, hlm 4.

2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.³⁸

Secara umum prinsip-prinsip dan tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:³⁹

1. Prinsip tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membeuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada penggugat.
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption if nonliability*) yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.

³⁸ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm. 49.

³⁹ Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, hlm 58.

4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab, misalnya keadaan *force majeure*.
5. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*) yaitu dengan adanya prinsip tanggungjawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen termasuk membatasi maksimal tanggungjawab.

Ada 3 macam pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah :

1. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sebagai pejabat umum notaris diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pada pertanggungjawaban administrasi ini PPAT apabila dalam membuat akta melanggar syarat formil dan materil maka dikenakan sanksi administrasi, syarat formil meliputi dibuat oleh pejabat yang berwenang, dibuat ditempat kedudukan pejabat yang berwenang dan

ditandatangani oleh para pihak. Sedangkan syarat materil adalah isi akta tersebut adalah benar. Sanksi yang dapat dikenakan pada PPAT apabila melanggar syarat formil dan materil tersebut adalah :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemecatan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sebagai pejabat umum, notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memiliki kriteris sebagaimana berikut:⁴⁰

- a. Berjiwa Pancasila
- b. Taat kepada hukum, sumpah jabatab,
- c. Berbahasa Indonesia yang baik.

2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dan PPAT dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga mengatur tanggungjawab hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang, Tanggungjawab

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, bandung, 2010, hlm. 86.

hukum menurut KUHPerdara adalah tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdara dan tanggungjawab mutlak sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerdara.

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyatannya di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di dominasi oleh perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak, oleh karena itu dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum dan prakteknya, khususnya yang terjadi di pengadilan.⁴¹

Mariam Daus Badruzaman dalam rancangan Undang-Undang Perikatan berusaha untuk merumuskan makna perbuatan hukum acara secara lengkap sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya atau kealaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

⁴¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 2.

- b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.⁴²

Pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan pengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukan seseorang. KUHPperdata yang merupakan kiblat hukum perdata Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi, ganti rugi dalam peraturan-peraturan terhadap pihak yang dirugikan karena suatu perbuatan melawan hukum, yang kebanyakan disalurkan melalui proses perdata.⁴³ Dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebaai berikut:

- a. Ganti rugi umum
- b. Ganti rugi khusus

M.A Moegni Djojodiharjo berpendapat, bahwa pasal 1365 KUHPperdata tidaklah memberikan perumusan, melainkan hanya mengatur apabila seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri.⁴⁴ Namun

⁴² Theodorus M. Tuanakotta, *Menghitung Kerugian Keuangan Negara dalam tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, Salemba Empat, hlm 72.

⁴³ Oemar Seno Adji, *Herziening, Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik*, Jakarta, Erlangga, hlm 76.

⁴⁴ M.A Moegni Djojodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradya Paramita, hlm 26.

apabila adanya kesalahan dari si pembuat atau orang lain nila perbuatan melanggar hukum sebagai sebab yang menimbulkan akibat kerugian itu sudah ada, barulah kita menginjak pada hal pertanggungjawaban si pembuat. Hal ini dikarenakan tidak ada perbuatan melanggar hukum tanpa adanya perbuatannya ini berhubungan dengan subyek itu, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum.⁴⁵

3. Pertanggungjawaban Pidana Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan UUJN diatur bahwa kerika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenakan sanksi atau dijatuhi hukuman, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris. Sanksi tersebut sudah diatur sedemikian rupa sebelumnya diatur dalam Peraturan Jabatan notaris (PJN) maupun sekarang dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Demikian juga dengan PPAT yang dalam menjalankan tugas jabatannya diatur dengan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian notaris dan PPAT sebagai pejabat publik harus bertanggungjawab terhadap akta yang diperbuatnya, baik itu pertanggungjawaban secara administratif, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban pidana jika terbukti didalam akta notaris maupun Akta PPAT terdapat tidak pidana yang dilanggar. Bentuk tanggungjawab pidana sebagaimana praktek peradilan pada umumnya, meliputi 3 bentuk tanggungjawab yaitu:

⁴⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung, Mandar Maju, hlm 28.

- a. Tanggungjawab selaku tersangka, terdakwa, dan terpidana
- b. Tanggungjawab selaku saksi
- c. Tanggungjawab sebagai ahli dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan di sidang pengadilan.

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.⁴⁶ Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris dan PPAT selalu dalam rabu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat kepada notaris dan PPAT tetap tinggi. Pelaksanaan asas kehati-hatian wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasar identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT
- b. Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut dengan tanya jawab
- c. Memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- d. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- e. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak
- f. Memenuhi segala Teknik administratif pembuatan akta notaris dan akta PPAT, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan Salinan, dan pemberkasan untuk minuta
- g. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

D. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian

⁴⁶ M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm 39.

Dalam sejarah hukum di Indonesia terdapat keterkaitan hubungan dengan Hukum Islam, secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁴⁷ Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian⁴⁸, yaitu akad (*al-aqadu*) dan *ahd* (*al-ahdu*), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian (Surat Al-maidah ayat 1), sedangkan kata kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian (Surat An-nahl ayat 9 dan Al-Isra' ayat 34). Istilah Akad dapat disamakan dengan istilah perikatan, sedangkan kata *al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Perjanjian yang dibuat secara sah menurut Hukum Islam mempunyai dua macam konsekuensi yuridis yaitu:⁴⁹

1. bahwa perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak dengan sukarela dan dengan iktikad baik. Dalam hal perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau terjadi wamprestasi,, maka memberihak hak

⁴⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 1.

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 247.

⁴⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, hlm 31.

kepada pihak lain untuk menuntut ganti kerugian dan atau memutuskan perjanjian melalui pengadilan.

2. Bahwa perjanjian yang diabaikan oleh salah satu pihak, maka ia akan mendapat sanksi dari Allah SWT diakhirat kelak, hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh seorang muslim mempunyai implikasi baik di dunia maupun di akhirat.

Setiap akad yang dibuat oleh para pihak atau subyek hukum, pasti memiliki tujuan tertentu, sebagaimana halnya didalam KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa disertai suatu kausa dianggap tidak ada, atau batal demi hukum. Hal serupa juga terjadi didalam Hukum Perjanjian Islam, bahwa setiap akad atau perjanjian yang dibuat harus senantiasa memiliki tujuan yang jelas dan satu lagi rambu-rambu yang harus diperhatikan yaitu jangan sampai melanggar ketentuan-ketentuan *syarak*. Mengenai tujuan akad ini KH. Ahmad Azhar Basyir mengemukakan bahwa tujuan suatu akad harus jelas dan dibenarkan oleh *syarak* serta harus memenuhi syarat sebagai berikut :⁵⁰

1. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan, tujuannya hendak nya baru ada pada saat akad dilaksanakan
2. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya akad
3. Tujuan akad harus dibenarkan *syarak* .

Sebagaimana dalam huku perjanjian menurut KUHPerdara yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas beritikad baik,

⁵⁰ *Ibid*, hlm 32.

kemudian dalam hukum adat terdapat asas terang, rill, dan tunai, maka dalam konteks Hukum Islam juga mengenal asas-asas Hukum Perjanjian Islam yaitu:

1. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad. Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 256, yang artinya:

“ tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. karena itu barangsiapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang aman kuat yang tidak akan putus. dan Allah Maha mendengar lagi Maha mengetahui”. Adanya kata tidak ada paksaan ini berarti islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh kebebasan untuk bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syari'ah.

2. *Al-Musawah* (Persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad/perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang. dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang didalam ketentuan Al-Qur'an Surat Al-Hujurat ayat 13. yang artinya:

“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling takwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.” Dari ketentuan tersebut, dalam islam ditunjukkan bahwa semua orang mempunyai kedudukan yang sama didepan hukum, sedangkan yang membedakan kedudukan antara satu orang dengan orang lain di sisi Allah adlah derajat yang bertaqwa.

3. *Al-Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan atas asas ini didalam suatu perjanjian/akad menurut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkann kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak. Dasar hukum asas keadilan ini terdapat didalam Al-Qur’an Surat An-Nisa ayat 135, yang artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari

kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.” Dari ketentuan ayat tersebut, umat islam dianjurkan untuk menjadi orang yang benar dalam menegakkan keadilan, menjadi saksi karena Allah terhadap diri sendiri, berbuat adil sangat dianjurkan dalam islam dan islam melarang umat muslim untuk mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran.

4. *Al-Ridha* (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statemen*. dasar hukum adanya asas kerelaan ini ada dialam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29, yang artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

5. Akad dari motif yang mendasarinya, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. *Akad Tabarru*

jenis akad yang berkaitan dengan transaksi yang tidak bertujuan mendapatkan laba atau keuntungan.

b. *Akad Mu'awadah*

akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan.

Dalam konteks Hukum Islam, perjanjian dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut:

1. Berakhirnya masa berlaku akad

Biasanya dalam perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.

3. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.

Berdasarkan pada pengertian akad/perjanjian, rukun dan syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum yang mendasarinya, klasifikasi perjanjian Islam, dan berakhirnya suatu perjanjian, maka dalam perjanjian menurut hukum islam harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Subyek hukum yang mengadakan perjanjian harus sudah cakap melakukan perbuatan hukum, kedudukan masing-masing dalam perjanjian jelas dan kejelasan terhadap tempat dan saat perjanjian itu dibuat
2. Dari segi tujuan dan obyek, dalam sebuah perjanjian perlu disebutkan secara jelas tujuan dibuatnya suatu perjanjian dan jangan sampai membuat sebuah perjanjian dengan obyek yang bertentangan dengan ketentuan Hukum Islam yang sejalan dengan ajaran Islam
3. Perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah biaya, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, dan obyek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.
4. Perlu adanya persamaan, kesetaraan, kesederajatan, dan keadilan diantara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban diantaranya, serta dalam hal penyelesaian permasalahan terkait dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak.
5. Pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian.

BAB III

AKTA JUAL BELI, AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PRODUK PPAT DAN PEMBATALAN AKTANYA OLEH PEGADILAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian yang Diterapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 1 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 dijelaskan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas pokok PPAT diatur didalam Pasal 2 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 . Dari 8 (delapan) tugas pokok PPAT yang disebutkan dalam pasal 2 ayat (2), ada 2 (dua) akta PPAT yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Seperti diketahui bahwa dalam jual beli hak atas tanah mempunyai asas atau prinsip yaitu Tunai, Riil, dan Terang. Pada prinsip terang diartikan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini adalah PPAT. Kemudian nantinya setelah proses jual beli telah selesai akan dihasilkan sebuah akta PPAT yaitu Akta Jual Beli hak atas tanah.

Salah satu tugas pokok PPAT yaitu menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), APHT dalam Bahasa Inggrisnya disebut dengan *granting deed mortgage* sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *het verlenen van akte mortgage*, merupakan akta untuk menyerahkan hak atas tanah untuk menjadi jaminan bagi bank.⁵¹ Akta Pemberian Hak Tanggungan, dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan pengertian dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya dapat disebut APHT merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan yang merupakan perjanjian pokoknya adalah perjanjian-perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang. APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan

⁵¹ Salim H. S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 312.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor yang lain (kreditor konkuren). Jadi pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Notaris/PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris/PPAT sebelum membuat akta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku, meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan didalam akta, apabila notaris/PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting itu berarti notaris/PPAT bertindak tidak hati-hati.⁵² Dalam kaitannya dengan Prinsip Kehati-hatian, PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya diperlukan kehati-hatian dari PPAT itu sendiri dalam menerima pekerjaan ataupun klien. Ketika PPAT merasa ragu atau kurang yakin terhadap para pihak atau klien tersebut PPAT wajib dan berhak untuk menggali dan mencari tahu informasi yang lebih banyak lagi karena PPAT hanya menerima bukti formil, agar supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan setelah terjadi suatu perikatan atau pembuatan Akta PPAT, dan bahkan PPAT dapat menolak klien tersebut apabila masih tetap ragu atau tidak yakin terhadap klien tersebut, hal itu dilakukan untuk

⁵² Fikri Ariesta R, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap", *Lex Renaissance*. Vol. 3, No. 2, 2018, hlm 3.

menghindari adanya pihak yang dirugikan nantinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam prakteknya ketika membuat Akta Jual Beli hak atas tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus menerapkan Prinsip Kehati-hatian sebagaimana telah diatur didalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Selain itu Kode Etik PPAT juga mengatur tentang kewajiban PPAT yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian yaitu pada pasal 3 tentang kewajiban yaitu :

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya
- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu serta Cuma-Cuma
- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya
- l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari

- m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam :
- 1) Peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT
 - 2) Isi Sumpah Jabatan
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.

Prinsip Kehati-hatian harus ada didalam praktek pembuatan Akta PPAT dalam hal ini Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena jika PPAT dalam praktek tugas jabatannya tidak bertindak hati-hati akan menimbulkan permasalahan kedepannya jika ada salah satu pihak merasa dirugikan terhadap Akta PPAT tersebut yang mana kesalahan ada pada PPAT karena tidak berhati-hati dalam praktek tugas jabatannya, hal itu akan mengakibatkan Akta PPAT tersebut batal demi hukum maupun dapat dibatalkan yang menyebabkan Akta PPAT tersebut menjadi Akta dibawah tangan. PPAT apabila tidak melakukan atau bertindak hati-hati dalam tugas jabatannya maka PPAT juga melanggar Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT dan melanggar Kode Etik PPAT pasal 3 tentang kewajiban sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati - hatian PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya adalah agar PPAT selalu dalam rambu - rambu atau berada pada jalan yang benar dan tentunya menghindari sesuatu yang tidak diinginkan

yang dapat merugikan PPAT itu sendiri ataupun merugikan para pihak yang bersangkutan. Juga agar masyarakat tidak ragu atau yakin menggunakan jasa PPAT.

Menurut Hapsari Sita Dewi, S.H., M.Kn, dalam pembuatan Akta Jual beli hak Atas Tanah dan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang pernah beliau lakukan dalam prakteknya yang wajib diperhatikan oleh PPAT adalah sebagai berikut :

1. Pengecekan berkas dokumen para pihak, dalam pengecekan ini yang diperiksa antara lain kepemilikan obyek jual beli apakah benar milik salah satu pihak dan pemilik benar-benar memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga. Kemudian yang menjadi kendala adalah Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB itu sering tidak ada, selain PBB kemudian ada juga Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) sering kali para pihak belum mempunyai NPWP. Kalau para pihak belum mempunyai NPWP maka harus membuat Surat Keterangan Tidak Mampu sebagai ganti NPWP yang dikeluarkan oleh Kelurahan, kemudian Kelurahan menyatakan dalam surat tersebut kalau yang bersangkutan tidak mampu dan tidak mempunyai NPWP, karena apabila tidak ada keterangan bagwa yang bersangkutan tidak mampu dan tidak mempunyai NPWP, kantor Pajak Pratama tidak mau menerima.
2. PPAT didalam membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dan harus menerapkan prinsip

kehati-hatian karena itu sangat penting berkaitan dengan terbitnya AJB Hak Atas Tanah dan APHT tersebut. Apabila tidak hati-hati konsekuensi yang nantinya akan timbul apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan akan menggugat akta tersebut.

3. Pengecekan obyek jual beli tersebut di lapangan, pihak penjual dan pembeli harus sudah mengecek obyek yang akan di jual belikan tersebut dan dicocokkan dengan gambar yang ada di sertifikat serta luas tanahnya, bahkan jika diperlukan didampingi oleh perwakilan dari PPAT dalam artian pegawai atau staf kantor PPAT
4. Apabila dikemudian hari timbul suatu permasalahan yang diakibatkan oleh akta tersebut, PPAT harus memanggil kedua belah pihak atau para pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul tersebut secara musyawarah dahulu. Dan para pihak tidak dapat langsung menyalahkan PPAT karena PPAT hanya memformulasikan kehendak para pihak dengan sesuai pada peraturan yang terkait dengan PPAT dan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kecuali apabila PPAT ikut campur dan turut melakukan perbuatan yang mengakibatkan adanya permasalahan hukum tersebut maka PPAT dapat menjadi turut tergugat nantinya.
5. Memperhatikan prosedur sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 22 yang mengharuskan bahwa Akta PPAT harus

dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.⁵³

Kemudian menurut Sri Sukamti, S.H, hal yang harus diperhatikan dalam membuat Akta Jual beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ialah sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan Akta Jual beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan memang harus dilakukan bersamaan dengan prinsip kehati-hatian, agar supaya PPAT dan para pihak tidak terjadi permasalahan hukum yang diakibatkan oleh akta yang dibuat tersebut.
2. Pengecekan identitas para pihak baik penjual maupun pembeli dengan mencocokkan KTP dan foto yang ada di KTP apakah benar para penghadap atau orang lain, karena sering kasus jual beli hak atas tanah yang datang menghadap ke PPAT memang membawa KTP atas nama penjual namun foto nya berbeda dengan penghadap yang datang menghadap PPAT, hal itu akan di berikan saran hukum dan tentu saja PPAT tidak mau melanjutkan proses jual beli yang ditakutkan adalah timbul suatu permasalahan hukum di waktu yang akan datang setelah terbit akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan. Kemudian pengecekan identitas lain seperti kartu keluarga dan dokumen

⁵³ Hasil wawancara dengan Hapsari Sita Dewi S.H., M.Kn (Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta), Tanggal 15 Juli 2020 di Kantor Notaris & PPAT Hapsari Sita Dewi, S.H., M.Kn

pelengkap lainnya yang dibutuhkan dalam proses jual beli hak atas tanah.

3. Setelah mengecek identitas kemudian melakukan pengecekan sertifikat obyek jual beli yang akan dilakukan, dipastikan jika tidak ada sertifikat double atau ganda. Kemudian juga diperiksa PBB aslinya, kemudian asal hartanya juga ditanyakan apakah dari gono-gini atau warisan, agar tidak terjadi permasalahan hukum kedepannya, kalau dari harta gono gini dan suami atau istri tersebut meninggal maka anak-anaknya harus ikut tandatangan dimasukan dalam para pihak, kecuali itu harta asal tidak perlu persetujuan anak-anaknya. Untuk memastikan yang dikatakan para pihak benar perlu juga dilaukan pengecekan ke Kelurahan
4. Selama praktek menjadi PPAT, hal yang perlu diperhatikan selain prinsip kehati-hatian yaitu teliti dalam membuat akta mulai dari awal masuk para penghadap sampai terbit akta tersebut, kemudian dibacakan akta nya dihdapan para pihak atau penghadap sampai dilakukan penandatanganan juga harus di perhatikan tandatangannya dengan identitasnya.⁵⁴

Kemudian menurut Hersa Krisna Muslim, S.H., M.Kn, hal yang harus diperhatikan dalam membuat Akta Jual beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ialah sebagai berikut :

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Sri Sukamti, S.H. (PPAT Kabupaten Bantul), Tanggal 15 Juli 2020 di Kantor PPAT Sri Sukamti, S.H.

1. Diteliti data-data atau keterangan formil, meliputi sertifikatnya di teliti dan di pelajari melalui jalur pengecekan apakah sertifikat tersebut sesuai dengan aslinya yang ada di Badan Pertanahan Nasional atau tidak. Diteliti juga apakah dalam pengecekan sertifikat tersebut ada catatan-catatan atau tidak, dalam hal ini sertifikat di blokir atau tidak, kemudian setelah pengecekan akan diketahui validasi surat ukur sertifikat tersebut oleh BPN.
2. Dilihat juga Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) nya dan diteliti, PBB nya harus sama bahwa PBB tersebut betul-betul adalah PBB dari tanah tersebut. Tidak boleh menganggap remeh selembar kertas SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB, karena kalau PBB nya itu tidak sesuai nama dan luasnya di sertifikat maka Kantor Pajak Pratama dan Pemda dalam hal ini BKAD itu tidak mau mengesahkan pembayaran pajaknya, yang hal itu mengakibatkan kerugian oleh pembeli. Apabila memang nama pada PBB berbeda dengan sertifikat maka harus meminta surat keterangan beda nama di kelurahan, apabila yang berbeda luasnya maka harus meminta surat keterangan beda luas antara PBB dan sertifikat. Hal itu akan menguatkan dan merupakan juga salah satu bentuk prinsip kehati-hatian PPAT.
3. Menanyakan kepada penjual dan pembeli, apakah pembeli sudah melihat dan datang ke lokasi obyek jual beli dalam hal ini tanah atau belum, mengenai batas-batas, menanyakan kepada tetangga sekitar tanah tersebut apakah ada permasalahan atau tidak terhadap obyek

tanah tersebut. Jangan sampai timbul permasalahan dikemudian hari yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak.

4. Diteliti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Nomor Pokok Wajib Pajak. apabila ada perbedaan nama KTP dan setifikat, maka harus dibuat surat keretangan bahwa orang tersebut benar pemilik obyek tanah itu dan surat keterangan tersebut dikeluarkan oleh kelurahan, hal ini juga termasuk merupakan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT.
5. Foto KTP juga harus dilakukan pengecekan terhadap penghadap yang hadir didepan PPAT agar supaya menghindari adanya orang lain yang mengaku-ngaku pemilik KTP tersebut.
6. Memperhatikan kebenaran formil dan materil dari data tersebut.
7. Membacakan dengan jelas serta mempertanyakan kembali terkait data-data formil maupun materil terkait isi akta PPAT tersebut kepada para pihak sebelum ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak, saksi, dan PPAT.⁵⁵

Dari 3 (tiga) Narasumber yang telah peneliti wawancara dapat diambil kesimpulan bahwa Prinsip Kehati-Hatian sangatlah penting diterapkan atau dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Karena jika tidak diterapkan akan mengakibatkan permasalahan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada salah satu pihak karena kesalahan PPAT yang tidak bertindak

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Hersa Krisna Muslim, S.H., M.Kn (Notaris & PPAT Kabupaten Kulon Progo), Tanggal 15 Juli 2020 di Kantor Notaris & PPAT Hersa Krisna Muslim, S.H., M.Kn

hati-hati. Penerapan Prinsip kehati-hatian dilakukan mandiri oleh PPAT berkreasi dan bertanya sedetail mungkin guna menjamin syarat formil dan materil baik subyek maupun obyeknya terpenuhi yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan mengakibatkan kerugian para pihak yang disebabkan oleh kesalahan PPAT dalam membuat akta, maka resiko yang akan didapatkannya yaitu akta tersebut dapat dibatalkan jika melanggar syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan batal demi hukum jika melanggar syarat obyektif, kemudian akta tersebut hanya akan menjadi akta dibawah tangan saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.⁵⁶ PPAT dalam melakukan tugas jabatannya membuat akta tersebut harus memperhatikan konsekuensi atau akibat yang akan datang dikemudian hari oleh karenanya diperlukan prinsip kehati-hatian untuk menghindari permasalahan yang timbul setelah dibuatkannya akta oleh PPAT, dapat diartikan bahwa prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.⁵⁷

⁵⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Umum, hlm 19.

⁵⁷ Sri Wartini, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat*, Jurnal Hukum, No. 2 Vol. 14 April 2007, hlm. 296-313.

Dalam prakteknya PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan memperhatikan prosedur dalam pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan, prosedur tersebut telah tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi :

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kemudian didalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan apa saja yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan, yaitu :

(1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

B. Dasar Pertimbangan Hukum yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Memutus Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya, hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat obyektif.⁵⁸ Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyebutkan dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus mengadili nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Sumber hukum yang diterapkan hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.⁵⁹

Peneliti akan membahas Dasar Pertimbangan Hukum yang Digunakan Oleh Hakim Dalam Memutus Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 93/Pdt/2016/PT.Yyk. Sebelum membahas mengenai dasar pertimbangan hukum hakim, peneliti akan menjelaskan terlebih dahulu para pihak yang bersengketa, yaitu:

⁵⁸ Hasanudin, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek, diakses dari <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, pada tanggal 06 September 2020, pukul 15.36

⁵⁹ R. Ssoeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hlm 146.

- a. Badirah Sudiharjo (Penggugat I)
- b. Sudiro (Penggugat II)
- c. Sugito (Tergugat I)
- d. Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II)
- e. Andrianto Swandaru (Tergugat III)
- f. PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV)
- g. Tri Wahyu Herawati Notaris&PPAT (Turut Tergugat I)
- h. BPN Kabupaten Sleman (Turut Tergugat II)

Tergugat I,II, dan III sudah dilaporkan oleh Sudiro (Penggugat II) ke POLDA DIY dengan Surat Tanda Bukti Laporan Nomor STBL/354/V/2012/DIY/Ditreskrim dan ketiga orang tersebut sudah ditetapkan menjadi Tersangka atas dugaan melakukan Tindak Pidana Penggelapan Sertifikat.

Sudiro (penggugat II) dan Badirah (penggugat I) sudah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman namun Hakim tingkat pertama dalam putusannya Nomor 111/Pdt.G/2015/PN. Smn telah menjatuhkan putusan pada pokoknya menyatakan “gugatan tersebut tidak dapat diterima” dengan pertimbangan bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas mengenai apa yang menjadi pokok sengketa gugatan penggugat. Kemudian Sudiro (penggugat II) dan Badirah (penggugat II) melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang mana oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta diterima oleh hakim dan hakim memberikan putusan salah satunya

membatalkan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

a. Duduk Perkara

- Bahwa Badirah Sudiharjo (Penggugat I) adalah pemilik sebidang tanah perkarangan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, seluas 449 m2 atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I), sebagaimana yang tercatat dalam Surat Ukur No. SU. 00201/Wedomartani/98 yang terletak di Karang Sari RT/RW: 001/031, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman;
- Bahwa tanah berserta sertifikat tersebut diatas, oleh Badirah Sudiharjo (Penggugat I) diserahkan kepada anaknya yaitu Sudiro (Penggugat II) karena tanah tersebut akan diwariskan kepada Sudiro (Penggugat II);
- Bahwa terhadap tanah tersebut diatas sampai saat ini ditempati dan dikuasai oleh Sudiro (Penggugat II);
- Bahwa sekitar bulan April 2007, Sudiro (Penggugat II) terdesak oleh keadaan ekonomi sehingga meminjam uang kepada Sugito (Tergugat I), sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) dengan jaminan sertifikat tersebut diatas;
- Bahwa pada tanggal 19 Juli 2007 ada penyelesaian terhadap pinjaman uang tersebut diatas, dimana Sugito (Tergugat I) diizinkan oleh Sudiro (Penggugat II) untuk menjual tanah yang lain, bukan tanah yang menjadi jaminan hutang, untuk menutupi pinjamannya, tetapi dengan

- syarat sertifikat tersebut harus dikembalikan lagi kepada Sudiro (Penggugat II);
- Bahwa sampai saat ini sertifikat tersebut tidak dikembalikan oleh Sugito (Tergugat I) kepada Sudiro (Penggugat II), akan tetapi sertifikat tersebut diatas diserahkan kepada Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III);
 - Bahwa setelah sertifikat tersebut berada ditangan Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru, mereka berdua melakukan serangkaian persekongkolan dengan cara penyalagunaan keadaan terhadap Badirah Sudiharjo (Penggugat I) yang sudah sangat sepuh sekali, tidak bisa membaca dan menulis serta hidup sendirian dirumah, dengan ditakut-takuti dan dengan kata-kata bohong melakukan rekayasa peralihan terhadap sertifikat diatas;
 - Bahwa hasil dari rekayasa Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III), sertifikat tersebut beralih nama dari Badirah (Penggugat I) ke Andrianto Swandaru (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati (Turut Tergugat I);
 - Bahwa terhadap perbuatan Sugito (Tergugat I) yang tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Sudiro (Penggugat II), melainkan menyerahkan kepada Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III), kemudian oleh Puji Prasetyo

- Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III) melakukan rekayasa terhadap peralihan sertifikat tersebut dengan penyalagunaan keadaan terhadap Badirah Sudiharjo (Penggugat I) yang sudah sangat sepuh sekali, tidak bisa membaca dan menulis serta hidup sendirian dirumah, dengan ditakut-takuti dan dengan kata-kata bohong adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
- Bahwa oleh karena terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati (turut Tergugat I) diawali dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Sugito (Tergugat I) yang tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Sudiro (Penggugat II), melainkan menyerahkan kepada Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Adrianto Swandaru (Tergugat III). Dan/atau terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati (Turut Tergugat I) didasarkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III) dengan melakukan rekayasa terhadap peralihan sertifikat tersebut dengan penyalagunaan keadaan terhadap Badirah Sudiharjo (Penggugat I) yang sudah sangat sepuh sekali, tidak bisa membaca dan menulis serta hidup sendirian dirumah, dengan ditakut-takuti dan dengan kata-kata bohong, maka Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 adalah batal demi hukum dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan

- batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008, APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008 dan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 juga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun serta mengembalikan sertifikat dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I);
- Bahwa setelah sertifikat tersebut diatas beralih menjadi atas nama Andrianto Swandaru (Tergugat III), oleh Andrianto Swandaru (Tergugat III) dijadikan jaminan utang piutang kepada PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) berdasarkan Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008;
 - Bahwa melihat kejadian tersebut diatas, Para Penggugat sangat menyayangkan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian bank, seharusnya sebelum pengajuan pinjaman dicairkan, pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi melakukan survey terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dijadikan jaminan, untuk mengetahui siapa yang menempati atau menguasai tersebut, kalau ada yang menempati atau menguasai, apa kapasitasnya menempati atau menguasai tanah tersebut, agar dapat dijadikan pertimbangan sebelum mencairkan pinjaman tersebut. Tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi, sehingga fakta yang sesungguhnya, kalau tanah tersebut sampai saat ini secara fisik dikuasai atau ditempat oleh Sudiro (

- Penggugat II) tidak diperoleh, sehingga tidak dijadikan pertimbangan dalam mencairkan pinjaman tersebut oleh pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi;
- Bahwa terhadap perbuatan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian bank adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
 - Bahwa terbitnya Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008, didasarkan oleh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) maka Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008 adalah batal demi hukum dan/atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008 dan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 juga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, serta mengembalikan sertifikat dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I);
 - Bahwa oleh karena terbitnya Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008 didasarkan oleh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) maka penguasaan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, atas nama Nyonya Badirah oleh

- pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) tidak sah dan melawan hukum;
- Bahwa Para Penggugat mengetahui kalau sertifikat tersebut oleh Sugito (Tergugat I) diserahkan kepada Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III), dan sekarang menjadi jaminan utang di PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV), setelah petugas PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi datang kerumah Sudiro (Penggugat II), memberitahu kalau tanah yang ditempat oleh Sudiro akan dilelang karena sekarang angsurannya macet, mendengar penjelasan tersebut Sudiro kaget karena merasa tidak pernah mengajukan peminjaman kepada PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi;
 - Bahwa Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati, SH.) yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 dan APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008, dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
 - Bahwa Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) yang menerbitkan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini dan juga di hukum untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (PenggugatI).

Dalam gugatannya, pihak Penggugat mengajukan petitum yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, atas nama Nyonya Badirah;
- Menetapkan secara hukum bahwa terhadap perbuatan Sugito (Tergugat I) yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, atas nama Nyonya Badirah kepada Sudiro (Penggugat II), melainkan menyerahkan kepada Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III), kemudian oleh Puji Prasetyo Ningsih(Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III) melakukan rekayasa terhadap peralihan sertifikat tersebut diatas dengan penyalagunaan keadaan terhadap Badirah Sudiharjo (Penggugat I) yang sudah sangat sepuh sekali, tidak bisa membaca dan menulis serta hidup sendirian dirumah, dengan ditakut-takuti dan dengan kata-kata bohong adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*).
- Menyatakan dan Menetapkan Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati (turut Tergugat I), karena diawali dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Sugito (Tergugat I)

- dan/atau didasarkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh oleh Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III), adalah batal demi hukum dan/atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008, APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008 dan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 juga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun serta mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I);
- Menetapkan secara hukum bahwa terhadap perbuatan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian bank, karena tidak melakukan survey terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dijadikan jaminan hutang adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
 - Menyatakan dan menetapkan Perjanjian Utang Piutang Nomor: 08080009/KS tertanggal 13 Agustus 2008, karena didasarkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi, adalah batal demi hukum dan/atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008 dan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 juga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, serta mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. :

- 03245 Desa Wedomartani dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I);
- Menetapkan secara hukum bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, atas nama Nyonya Badirah oleh pihak PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) tidak sah dan melawan hukum;
 - Menghukum PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) untuk menyerahkan atau mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, atas nama Nyonya BADIRAH (Penggugat I) kepada Para Penggugat;
 - Menghukum Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) yang menerbitkan Hak Tanggungan Nomor: 5126/2008 dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini dan juga di hukum untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik No. : 03245 Desa Wedomartani, dalam keadaan atas nama semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I);
 - Menghukum Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Tri Wahyuni Herawati, SH.) yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 dan APHT Nomor: 21/2008 tertanggal 25 September 2008 untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

- Menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada banding, kasasi, serta upaya hukum lainnya dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Membebaskan biaya Perkara yang timbul kepada ParaTergugat

b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta

- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;
- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 12 April 2016 Nomor 111/Pdt.G/2015/PN Smn dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat II / Pembanding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I, maka terlepas dari Memori Banding dari Pembanding dan dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding I, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya Nomor 111/Pdt.G/2015/PN Smn telah menjatuhkan putusan pada pokoknya menyatakan “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima” dengan pertimbangan bahwa karena gugatan Penggugat mengabulkan

perbuatan melawan hukum yang mengadung prinsip Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan prinsip kehati-hatian perbankan yang tunduk pada Undang-Undang Perbankan sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas mengenai apa yang menjadi pokok sengketa gugatan Penggugat

- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (PMH) adalah berbuat atau tidak berbuat yang memenuhi salah satu dari 4 (empat) kriteria, sebagai berikut :
 1. Melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan;
 2. Melanggar hak subyektif orang lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
 3. Melanggar kaidah kesusilaan;
 4. Melanggar PATIHA (kepatutan, ketelitiandan
- Bahwa menurut Pengadilan Tinggi yang dimaksud dengan “melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan” adalah setiap pelanggaran terhadap peraturan perundangan dibidang apa saja asalkan pelanggaran tersebut merugikan pihak lain nya dan ada hubungan kausal antara kesalahan pelanggaran tersebut dengan kerugian yang diderita tersebut;

- Bahwa demikian juga kalau ada orang atau Badan Hukum yang perbuatannya baik pasif ataupun aktif tidak melanggar peraturan perundangan tetapi perbuatan tersebut melanggar prinsip kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang hal tersebut merugikan pihak lainnya, maka orang atau badan hukum tersebut dapat dikwalifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi apabila ada suatu Bank yang melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam peraturan perbankan yang hal tersebut merugikan pihak lainnya dan ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian, maka Bank tersebut dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, demikian juga kalau Bank tersebut telah tidak melakukan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana layaknya orang harus melakukan tersebut dan ternyata hal tersebut menimbulkan kerugian pada orang lain, maka bank tersebut dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok sengketa tersebut di atas maka hal pokok yang perlu dibuktikan adalah:
 1. Apakah perbuatan-perbuatan Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II dan Tergugat III / Terbanding III merupakan perbuatan melawan hukum ?
 2. Apakah perbuatan Tergugat IV telah melanggar prinsip kehati-hatian yang diatur Undang-Undang Perbankan sehingga

perbuatan Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ?

- Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasar fakta yang diperoleh dari keterangan saksi Tukirno dan Dariyono yang pada pokoknya menyatakan bahwa permasalahan hutang piutang antara Sudiro / Penggugat II / Pemanding dengan Sugito / Tergugat I / Terbanding I telah selesai, tetapi sertifikat tanah SHM atas nama Badirah yang dijadikan jaminan hutang belum dikembalikan aoleh Sugito / Tergugat I / Terbanding I kepada Sudiro/ Penggugat II/ Pemanding meskipun telah ditagih beberapa kali oleh saksi Tukirno, dihubungkan dengan bukti surat P-2 berupa foto copy SHM No.03245/Wedomartani Sleman atas nama Badirah / Penggugat I, bukti P-3 berupa surat pernyataan tertanggal 16 Oktober 2015 yang dicap jempol oleh Badirah / Penggugat I dan Kastini serta Sudiro yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah SHM No.03245/Wedomartani atas nama Badirah adalah merupakan bagian waris haknya Sudiro / Penggugat II. Bahwa dari hal-hal tersebut, maka menurut Pengadilan Tinggi telah terbukti fakta sebagai berikut:

a) Bahwa tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman adalah merupakan bagian waris dari Penggugat II / Pemanding;

- b) Bahwa sertifikat tanah tersebut telah dijadikan jaminan hutang Penggugat II / Pembanding kepada Sugito / Tergugat I / Terbanding I;
- c) Bahwa hutang antara Sudiro / Penggugat II / Pembanding dengan Sugito / Tergugat I / Terbanding I telah lunas, tetapi sertifikat tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman belum dikembalikan
- d) Bahwa fakta berdasar keterangan saksi Ambar Bawono, menyatakan sertifikat tersebut diambil oleh Tergugat II dan diserahkan oleh pihak Tergugat I kepada Tergugat II kemudian oleh Tergugat II dijadikan jaminan hutang kepada saksi;
- e) Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka menurut Pengadilan Tinggi telah terbukti Sudiro / Tergugat I / Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- f) Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ambar Bawono yang menyatakan pada pokoknya bahwa :
 - i. Puji Prasetyoningsih / Tergugat II / Terbanding II telah mengambil sertifikat tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman atas nama Badirah / Penggugat I / Terbanding I untuk dijadikan jaminan hutang kepada saksi pada tahun 2008;

- ii. Bahwa ternyata dalam waktu 3 (tiga) bulan sesuai kesepakatan hutang tersebut belum dikembalikan kemudian dicarikan pinjaman hutang kepada Andrianto Swandaru / Tergugat III / Terbanding III yang kemudian Tergugat III / Terbanding III bersedia meminjaminya tetapi dengan syarat ada penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman tersebut;
- iii. Bahwa kemudian telah terjadi jual beli atas tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman tersebut pada tanggal 13 Agustus 2008, bahwa fakta berdasarkan keterangan saksi Ambar Bawono, ternyata sertifikat tersebut diambil oleh Tergugat II dan diserahkan oleh pihak Tergugat I kepada Tergugat II, kemudian oleh Tergugat II dijadikan jaminan hutang kepada saksi dan jual beli serta penandatanganan serta cap jempol berlangsung di rumah Badirah yang sedang sakit yang sudah lanjut usia tinggal dirumah sendirian dan tidak bisa baca tulis dan Tergugat II menyatakan kepada Badirah pada pokoknya : bahwa tanah tersebut tidak dijual hanya untuk menyelamatkan Pakde Sudiro / Penggugat II / Pemanding ;
- g) Bahwa keterangan saksi tersebut dihubungkan dengan bukti P-7 yang bersesuaian dengan dengan bukti TTI-9 berupa

Akta Jual Beli No. 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat I / Turut Terbanding I yaitu jual beli tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman yang dari keterangan saksi dan bukti surat surat tersebut serta tidak ada bukti dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat yang menurut Pengadilan Tinggi dapat menangkalkan posita dan pembuktian Penggugat maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan terhadap diri Penggugat I Badirah yang sudah lanjut usia yang dalam keadaan sakit, tinggal sendirian dan tidak bisa baca tulis dengan dibohongi kata-kata oleh Tergugat II bahwa tanah tidak dijual hanya untuk menyelamatkan pakde Sudiro / Penggugat / Pemanding sehingga akhirnya terjadi jual beli tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman dengan Badirah / Penggugat I membubuhkan cap jempol dan Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan Tinggi telah terbukti Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II dan Tergugat III / Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- Apakah perbuatan Tergugat IV / Terbanding IV telah melanggar prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan, sehingga perbuatan Tergugat IV / Terbanding IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum akanlah dipertimbangkan hal-hal dan fakta-fakta sebagai berikut:
 - a. Bahwa prinsip kehati-hatian perbankan di atur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan : “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
 - b. Bahwa penggunaan prinsip kehati-hatian perbankan Indonesia dalam perkreditan adalah Bank harus melakukan penilaian yang seksama dalam pemberian kredit mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dana dari Bank itu sendiri melainkan dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu untuk dilakukan penerapan kehati-hatian melalui analisa yang mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang lengkap, semua hal itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat waktu sesuai perjanjian kredit;

- c. Bahwa dalam pengikatan jaminan yang kuat menurut Pengadilan Tinggi seharusnya dilakukan survey terhadap barang atau tanah yang akan dijadikan tanggungan apalagi kalau yang akan dijadikan tanggungan / jaminan adalah tanah yang di atasnya ada bangunan rumah atau gedung maka perlu pula disurvey siapa yang menempati rumah tersebut dan apa hubungan hukum nya atau atas hak apa dia menempati / menguasai obyek yang akan dijadikan jaminan / tanggungan sehingga kalau ternyata pihak yang menempati / menguasai obyek tersebut mempunyai hubungan hukum atau hak yang kuat, seharusnya Bank tidak akan mau diberi jaminan tanah tersebut, karena jaminan / hak tanggungan tersebut dapat beresiko akan terjadi permasalahan hukum sehingga menjadi jaminan yang tidak kuat dan pengembalian kredit akan tidak tepat waktu;
- d. Bahwa bukti TIV-1 berupa surat permohonan kredit kepada PT BPR Daya Ekonomi Pakem tanggal 31 Juli 2008 disebutkan bahwa Andrianto Swandaru / Tergugat III / Terbanding III dengan tanggungan / jaminan tanah SHM No.03245 luas lebih kurang 449 meter persegi terletak di Widomartani , Ngemplak, Sleman atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III / Terbanding III padahal menurut bukti TIV-9 berupa sertifikat tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman tanah tersebut pada tanggal 31 Juli 2008 masih milik atas nama Badirah / Penggugat

I dan baru didaftar oleh BPN tanggal 19 Agustus 2008 atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III / Terbanding III;

- e. Bahwa bukti T IV -12 berupa copy Perjanjian Utang Piutang antara Tergugat III / Terbanding III dengan Tergugat IV / Terbanding IV tertanggal 13 Agustus 2008 dengan tanggungan / jaminan berupa tanah SHM No.03245 / Wedomartani, Sleman ;
- f. Bahwa bukti T IV-8 berupa copy Analisa Kredit Umum yang dibuat oleh pihak Tergugat IV / Terbanding IV tertanggal 11 Agustus 2008 yang antara lain menyatakan bahwa “jaminan berupa satu bidang tanah pekarangan yang diantaranya berdiri sebuah bangunan batu dengan lokasi di Desa Wedomartani , Ngemplak, Sleman dengan surat ukuran Nomor 0020/Wedomartani/1998 status hak milik No. 03245 atas nama Ny. Badirah yang akan dibalik nama atas nama pemohon (covernote dari Notaris disertakan) ;
- g. Bahwa jika dihubungkan bukti T IV-1 berupa copy Permohonan Kredit dengan bukti T IV-8 berupa copy Analisa Kredit Umum yang menyangkut jaminan dan dihubungkan pula dengan bukti T IV-9 berupa copy dari sertifikat tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman, maka terbukti bahwa sejak tanggal 31 Juli 2008 ketika diajukan permohonan kredit sampai dengan dibuatnya bukti T IV-8 berupa Analisa Kredit Umum tanggal 11 Agustus 2008 tanah yang dijadikan jaminan tersebut

masih atas nama Badirah / Penggugat I sehingga kalau pihak Tergugat IV selaku Bank melakukan survey yang benar-benar akurat terhadap siapa yang menempati dan menguasai tanah yang akan dijadikan jaminan (tidak hanya sekedar memotret obyek jaminan sebagaimana tersebut dalam lampiran bukti T IV-8) maka tentu pihak Tergugat IV selaku Bank akan tidak mau menerima jaminan tersebut karena beresiko timbul masalah hukum dan pengembalian kredit beresiko tidak akan terpenuhi;

- h. Bahwa tetapi survey terhadap siapa yang menempati / menguasai tanah yang akan dijadikan jaminan ternyata tidak dilakukan oleh Tergugat IV selaku Bank pemberi kredit karena berdasar keterangan saksi Siswantoro dan saksi Sulastri (anak tiri dan menantu tiri Penggugat II / Pembanding) yang rumahnya berdempetan dengan rumah yang di tempati Penggugat II / Pembanding di lokasi obyek jaminan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, menyatakan: “bahwa tidak pernah ada pihak BPR Bhakti Daya Ekonomi yang datang kerumah Penggugat II/ Pembanding untuk melakukan survey jaminan baik pada tanggal 13 Agustus 2008 ataupun sebelumnya atau sesudahnya ;
- i. Bahwa seharusnya untuk membuktikan sesuatu yang negatif itu ada pada pihak Tergugat (lihat Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia “edisi ke lima, Penerbit Liberty Jogja,

1998, halaman 115”), tetapi ternyata pihak Tergugat IV tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat IV telah melakukan survey terhadap siapa yang menempati dan atau menguasai tanah dan rumah yang akan dijadikan jaminan hutang yang hal tersebut sangat penting untuk pengamanan kredit yang diberikan dan untuk menjaga agar tidak timbul masalah hukum dikemudian hari. Bahwa dengan demikian Tergugat IV selaku Bank pemberi kredit telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998;

- Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta serta pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat IV / Terbanding IV selaku Bank pemberi kredit tidak melakukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kreditnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka Tergugat IV / Terbanding IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan point 3 (tiga) dan point 5 (lima) patut dikabulkan dengan pengeditan atau memperingkas kalimat dalam petitum tersebut dan menjadikan dalam 1 (satu) amar / diktum putusan;
- Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses jual beli tanah SHM No.03245 / Wedomartani, Sleman atas nama Badirah telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau perbuatan melawan hukum oleh

- Tergugat III / Terbanding III, Tergugat II / Terbanding II dan tergugat I / terbanding I maka Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Tri Wahyuni Herawati (Turut Tergugat I / Turut Terbanding I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian petitum gugatan point 4 (empat) patut untuk dikabulkan;
- Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 atas tanah dan rumah obyek sengketa telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat IV / Terbanding IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit khususnya dalam menganalisa jaminan kredit, maka APHT Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5126/2008 beralasan untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Perjanjian Utang Piutang Nomor 08080009/KS tanggal 13 Agustus 2008 khusus yang disebut dalam Pasal 9 yang menyangkut pemberian jaminan kredit harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 - Menimbang, Bahwa demikian juga Sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III harus dikembalikan dalam keadaan semula yaitu atas nama Ny. Badirah

- Menimbang, bahwa oleh karena Akta Pemberian Tanggungan Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5126/2008 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maka menurut hukum penguasaan jaminan tanah SHM Nomor 03245/Wedomartani Sleman oleh Tergugat IV / Terbanding IV menjadi tidak sah dan Tergugat IV / Terbanding IV harus dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani Sleman atas nama Ny. Badirah kepada Para Penggugat (Penggugat II / Pembanding dan Penggugat I / Terbanding III)
- Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat II / Turut Terbanding II (Badan Pertanahan Nasional RI Cq Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) adalah instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah dan oleh karena sertifikat tanah SHM Nomor 03245/Wedomrtani, Sleman atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III harus dikembalikan kepemilikannya semula yaitu Ny. Badirah, maka kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding II selain dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini patut pula untuk dihukum untuk mengembalikan dalam keadaan semula yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman menjadi atas nama Ny. Badirah;
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat I / Turut Terbanding I sebagai Notaris / PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal

13 Agustus 2008, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding I patut dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

- Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan tingkat banding kedudukan Penggugat I berubah menjadi Turut Terbanding III, maka kepada Penggugat I / Turut Terbanding III patut dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat I Kompensi / Tergugat II Rekompensi / Pembanding;
- Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Sugito / Tergugat I / Terbanding I, Puji Prasetyoningsih / Tergugat II / Terbanding II dan Andrianto Swandaru / Tergugat III / Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Tri Wahyuni Herawati, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5126/2008 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menyatakan bahwa PT Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi / Tergugat IV / Terbanding IV / Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa Pasal 9 Perjanjian Utang Piutang Nomor 08080009/KS tanggal 13 Agustus 2008 sepanjang yang menyangkut pemberian jaminan tanah SHM Nomor 03245/Wedomartani, Sleman adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman atas nama Ny. Badirah oleh pihak PT Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi / Tergugat IV / Terbanding IV / Penggugat Rekonpensi adalah tidak sah dan melawan hukum;
- Menghukum PT Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi / Tergugat IV / Terbanding IV / Penggugat Rekonpensi untuk mengembalikan atau menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman atas nama Ny. Badirah / Penggugat I / Turut Terbanding III / Tergugat I Rekonpensi kepada Para Penggugat;
- Menghukum Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional RI cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini dan juga untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 03245 Desa Wedomartani, Sleman kembali keadaan semula yaitu atas nama Nyonya Badirah (Penggugat I / Turut Terbanding III) ;

- Menghukum Notaris PPAT Tri Wahyuni Herawati, SH. / Turut Tergugat I / Turut Terbanding I dan Nyonya Badirah / Penggugat I / Turut Terbanding III / Tergugat I Rekonpensi untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
- Menghukum Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, Tergugat III / Terbanding III dan Tergugat IV / Terbanding IV untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Berdasarkan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut dan beberapa pertimbangannya, peneliti menganalisis bahwa dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara tersebut dalam artian membatalkan Akta Jual beli hak Atas Tanah dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah pada Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Perbuatan Melawan Hukum diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :⁶⁰

⁶⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hlm.117

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Hal tersebut sama dengan pertimbangan Hakim yang juga menyebut kriteria Perbuatan Melawan Hukum, menurut Hakim yang dimaksud dengan “melanggar kewajiban sebagaimana diatur didalam perundang-undangan” ialah setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang dibidang apa saja asalakan pelanggaran tersebut merugikan pihak lain nya dan ada hubungan kausal antara kesalahan pelanggaran tersebut dengan kerugian yang diderita tersebut.

Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah memutuskan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, disebutkan dalam pertimbangan hakim yang berbunyi :

- a. Bahwa keterangan saksi tersebut dihubungkan dengan bukti P-7 yang bersesuaian dengan dengan bukti TTI-9 berupa Akta Jual Beli No. 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I yaitu jual beli tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman yang dari keterangan saksi dan bukti surat surat tersebut serta tidak ada bukti dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat yang menurut Pengadilan Tinggi dapat menangkal posita dan pembuktian Penggugat maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah

- melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan terhadap diri Penggugat I Badirah yang sudah lanjut usia yang dalam keadaan sakit, tinggal sendirian dan tidak bisa baca tulis dengan dibohongi kata-kata oleh Tergugat II bahwa tanah tidak dijual hanya untuk menyelamatkan pakde Sudiro / Penggugat / Pemanding sehingga akhirnya terjadi jual beli tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman dengan Badirah / Penggugat I membubuhkan cap jempol dan Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008;
- b. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan Tinggi telah terbukti Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II dan Tergugat III / Terbanding III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Selain mengadili tergugat diatas, Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah memutuskan bahwa Tergugat IV dalam hal ini PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi juga telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak melakukan atau menerapkan prinsip kehati-hatian perbankan yang mengakibatkan kerugian pihak yang bersangkutan, disebutkan dalam pertimbangan Hakim yang berbunyi :
- a. Bahwa prinsip kehati-hatian perbankan di atur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan : “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya

- berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
- b. Bahwa dalam pengikatan jaminan yang kuat menurut Pengadilan Tinggi seharusnya dilakukan survey terhadap barang atau tanah yang akan dijadikan tanggungan apalagi kalau yang akan dijadikan tanggungan / jaminan adalah tanah yang di atasnya ada bangunan rumah atau gedung maka perlu pula disurvei siapa yang menempati rumah tersebut dan apa hubungan hukum nya atau atas hak apa dia menempati / menguasai obyek yang akan dijadikan jaminan / tanggungan sehingga kalau ternyata pihak yang menempati / menguasai obyek tersebut mempunyai hubungan hukum atau hak yang kuat;
- c. Bahwa tetapi survey terhadap siapa yang menempati / menguasai tanah yang akan dijadikan jaminan ternyata tidak dilakukan oleh Tergugat IV selaku Bank pemberi kredit karena berdasar keterangan saksi Siswantoro dan saksi Sulastri (anak tiri dan menantu tiri Penggugat II / Pembanding) yang rumahnya berdempetan dengan rumah yang di tempati Penggugat II / Pembanding di lokasi obyek jaminan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, menyatakan: “bahwa tidak pernah ada pihak BPR Bhakti Daya Ekonomi yang datang kerumah Penggugat II / Pembanding untuk melakukan survey jaminan baik pada tanggal 13 Agustus 2008 ataupun sebelumnya atau sesudahnya ;

- d. Bahwa dengan demikian Tergugat IV selaku Bank pemberi kredit telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998;
- e. Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta serta pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat IV / Terbanding IV selaku Bank pemberi kredit tidak melakukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kreditnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka Tergugat IV / Terbanding IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum; Kemudian Hakim Pengadilan tinggi Yogyakarta juga telah memberikan pertimbangan bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini Notaris&PPAT Tri Wahyuni Herawati :
- a. Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses jual beli tanah SHM No.03245 / Wedomartani, Sleman atas nama Badirah telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau perbuatan melawan hukum oleh Tergugat III / Terbanding III, Tergugat II / Terbanding II dan tergugat I / terbanding I maka Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Tri Wahyuni Herawati (Turut Tergugat I / Turut Terbanding I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- b. Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 atas tanah dan rumah obyek sengketa telah

- dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat IV / Terbanding IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit khususnya dalam menganalisa jaminan kredit, maka APHT Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5126/2008 beralasan untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Perjanjian Utang Piutang Nomor 08080009/KS tanggal 13 Agustus 2008 khusus yang disebut dalam Pasal 9 yang menyangkut pemberian jaminan kredit harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- c. Menimbang, Bahwa demikian juga Sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III harus dikembalikan dalam keadaan semula yaitu atas nama Ny. Badirah
- d. Menimbang, bahwa Turut Tergugat I / Turut Terbanding I sebagai Notaris / PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2008 tanggal 25 September 2008 yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka kepada Turut Tergugat I / Turut Terbanding I patut dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.

Selanjutnya yang terahir Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah memberikan pertimbangan bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Sleman :

- a. Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat II / Turut Terbanding II (Badan Pertanahan Nasional RI Cq Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman) adalah instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat tanah dan oleh karena sertifikat tanah SHM Nomor 03245/Wedomrtani, Sleman atas nama Andrianto Swandaru / Tergugat III harus dikembalikan kepemilikannya semula yaitu Ny. Badirah, maka kepada Turut Tergugat II / Turut Terbanding II selain dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini patut pula untuk dihukum untuk mengembalikan dalam keadaan semula yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 03245/Wedomartani, Sleman menjadi atas nama Ny. Badirah

Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah menganalisis Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III yang berupa penyalahgunaan keadaan terhadap diri Penggugat I Badirah yang sudah lanjut usia yang dalam keadaan sakit, tinggal sendirian dan tidak bisa baca tulis dengan dibohongi kata-kata oleh Tergugat II bahwa tanah tidak dijual hanya untuk menyelamatkan pakde Sudiro / Penggugat II sehingga akhirnya terjadi jual beli tanah SHM No.03245/Wedomartani, Sleman dengan Badirah / Penggugat I membubuhkan cap jempol dan Tergugat III menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14/2008 tanggal 13 Agustus 2008.

Kemudian penulis merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara yang berisi syarat sah perjanjian, ada syarat “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”, bila dikaitkan dengan kasus diatas maka syarat ini ada hubungannya dengan Perbuatan melawan Hukum diatas. Kesepakatan harus terjadi berdasarkan kebebasan berkehendak. Lebih lanjut pada Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), atau diperoleh dengan paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*)”. Dalam pasal 1321 tersebut jelas mengatakan kalau kesepakatan yang diperoleh dengan kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) adalah tidak sah, yang berarti perikatan atau perjanjian tersebut tidak sah. Sepakat yang sah adalah sepakat yang diberikan tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Karena didalam kasus tersebut Nyonya Badirah yang sudah lanjut usia yang dalam keadaan sakit, tinggal sendirian dan tidak bisa baca tulis dengan dibohongi kata-kata oleh Tergugat II kemudian terjadilah Jual beli tanah SHM atas nama Nyonya Badirah. Hal itu membuat peneliti semakin yakin bahwa perikatan yang dilakukan antara Tergugat II dengan Nyonya Badirah telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, yang mana karena telah melanggar syarat subyektif maka perikatan atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Kemudian untuk memperkuat argumen mengenai Nyonya Badirah telah dibohongi dengan kata-kata oleh tergugat yang mana mengakibatkan perikatan atau perjanjian tersebut batal adalah merujuk pada Pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai

oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat, penipuan tidak hanya dapat dikira-kira melainkan harus dibuktikan”. Jelas bahwa Pasal 1328 tersebut menjelaskan bahwa penipuan (*bedrog*) merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Selain pasal tersebut juga disebutkan dalam Pasal 1449 KUHPerdara yang berbunyi “perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”. Menurut perkembangan hukum yang dikembangkan lewat putusan peradilan dikenal juga asas “penyalahgunaan keadaan”.

Setelah penjabaran kasus diatas dan pembahasan atau analisa dengan berbagai pertimbangan yang telah disebutkan diatas, peneliti setuju dan sudah tepat dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam memutus perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT. Yyk. Dengan menggunakan dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum dan Penyalahgunaan Keadaan yang dilakukan oleh Sugito (Tergugat I), Puji Prasetyo Ningsih (Tergugat II) dan Andrianto Swandaru (Tergugat III) terhadap Badirah Sudiharjo (Penggugat I) yang mengakibatkan terjadinya Jual beli Tanah SHM No. 03245/Wedomartani tersebut. Kemudian Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam memutus perkara ini untuk PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi (Tergugat IV) juga sudah tepat dengan menggunakan dasar hukum bahwa PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi tidak melakukan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur didalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *juncto* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

yang berbunyi “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasakan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Dalam Hukum Islam juga mengatur mengenai perjanjian, adapun perjanjian yang dibuat secara sah menurut Hukum mempunyai dua macam konsekuensi yuridis yaitu,

1. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak dengan sukarela dan dengan iktikad baik. Dalam hal perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau terjadi wamprestasi,, maka memberihak hak kepada pihak lain untuk menuntut ganti kerugian dan atau memutuskan perjanjian melalui pengadilan.
2. Bahwa perjanjian yang diabaikan oleh salah satu pihak, maka akan mendapat sanksi dari Allah SWT diakhirat kelak, hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh seorang muslim mempunyai implikasi baik di dunia maupun di akhirat.

Kasus diatas jika duhubungkan kedalam Hukum Perjanjian Islam juga telah melanggar asas hukum perjanjian dalam islam, yaitu asas *Al-Hurriyah* (Kebebasan), *Al-Adalah* (Keadilan), dan asas *Al-Ridha* (Kerelaan) yaitu:

1. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas kebebasan mengandung makna tidak adanya suatu paksaan, seperti yang terkandung didalam Al-Qur’an Surat Al-Baqarah ayat 256 : yang artinya “ *tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. karena itu barangsiapa yang ingkar kepada Thaghut dan*

beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang aman kuat yang tidak akan putus. dan Allah Maha mendengar lagi Maha mengetahui”.

2. Al-Adalah (Keadilan)

Pelaksanaan atas asas ini didalam suatu perjanjian/akad menurut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak. Dasar hukum asas keadilan ini terdapat didalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 135, yang artinya *“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.”*

3. Asas Al-Ridha (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*. dasar hukum adanya asas kerelaan

ini ada dialam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29, yang artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

Berdasarkan penjelasan asas-asas perjanjian dalam islam diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar asas hukum perjanjian dalam islam, yaitu asas *Al-Hurriyah* (Kebebasan), *Al-Adalah* (Keadilan), dan asas *Al-Ridha* (Kerelaan), telah dijelaskan dalam 3 (tiga) asas tersebut tidak boleh adanya suatu paksaan dalam membuat suatu perjanjian, harus mengedepankan keadilan dimana tidak boleh merugikan satu pihak, kemudian para pihak harus ada kerelaan harus ada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak mengandung unsur paksaan. Jika dihubungkan dengan kasus diatas yang mana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Penyalahgunaan Kehendak kepada Badirah (penggugat I) seperti telah dijelaskan diatas.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan prinsip kehati-hatian wajib dan harus dilakukan dan diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Kode Etik PPAT pasal 3 tentang kewajiban. PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT harus lebih mengekspresikan diri dan mempunyai rasa ingin tau yang berlebih sepanjang masih berkaitan dengan pembuatan kedua akta tersebut agar supaya tidak terjadi sengketa atau salah satu pihak mengalami kerugian atas akta yang dibuat tersebut. jika PPAT tidak bertindak hati-hati yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak dalam kata nya tersebut maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum yang mengakibatkan ata PPAT menjadi akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara Pembatalan Akta PPAT yang tertuang dalam pertimbangan hakim yaitu Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan Penyalahgunaan Keadaan. Dasar hukum yang digunakan hakim tersebut sudah tepat karena berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah diatas yang sudah dibuktikan di persidangan dengan saksi dan alat bukti lainnya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memang telah terbukti melakukan

Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan Penyalahgunaan Keadaan yang dilakukan kepada Badirah (pengugat I) karena kondisinya yang sudah tua sedang sakit dan tidak bisa baca tulis serta ditakut-takuti dengan kata bohong sehingga terjadilah jual beli hak atas tanah tersebut. Oleh karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dan Penyalahgunaan Keadaan maka Perjanjian tersebut beserta Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak tanggungan menjadi tidak ada kekuatan hukum.

B. Saran

1. Dalam menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT khususnya dalam pembuatan Akta Jual beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT harus dan wajib melaksanakan atau menerapkan prinsip kehati-hatian, agar supaya tidak terjadi sengketa dan mengakibatkan kerugian terhadap para pihak yang datang dihadapan PPAT. PPAT dalam penerapan prinsip kehati-hatian harus berinovasi dan kreatif serta detail menanyakan hal-hal yang terkait dengan Akta yang dibuatnya, apabila msaih dirasa kurang puas terhadap jawaban atau keterangan para pihak, PPAT atau diwakilkan staf PPATdapat mengecek dan meneliti langsung ke obyek jual beli yang bersangkutan untuk memperoleh bukti baik secara formil dan materilnya serta meyakinkan PPAT sebelum membuat Akta.
2. Dalam memutus suatu perkara, Hakim memiliki asas-asas putusan yang harus diterapkan didalam putusan yaitu memuat dasar alasan yang jelas dan rinci, wajib mengadli seluruh bagian gugatan, tidak boleh

mengabulkan melebihi tuntutan, dan diucapkan dimuka umum. Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta sudah menerapkan asas-asas tersebut, peneliti memberikan sedikit saran yaitu dalam pembahasan mengenai Penyalahgunaan Kehendak seharusnya ditambah penjelasan yang lebih detail lagi.



Daftar Pustaka

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2018
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010.
- _____, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Chairuman Pasaribu & Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- C. S. T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- _____, *Sanksi perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2009
- Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PTCitra Aditya Bakti
- H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007).
- H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, cetakan kedua, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 1995
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- M.A Moegni Djojodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradya Paramita, 1982

- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013.
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjaab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010
- Oemar Seno Adji, *Herziening, Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik*, Jakarta, Erlangga, 1981
- Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2017
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Umum, 2003
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, 2005.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung, Mandar Maju, 2000
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung, Pustaka Reka Cipta, 2018.
- Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo.
- Theodorus M. Tuanakotta, *Menghitung Kerugian Keuangan Negara dalam tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, Salemba Empat, 2009

Jurnal

- Diana Risqy Pelenkahu, Liza Priandhini, Siti Hajati Hoesin, *Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum*

Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Volume 3, Nomor 2, Juli 2018.

Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 Mei 2013.

Sri Wartini, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat*, Jurnal Hukum, No. 2 Vol. 14 April 2007.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.