

**ANALISIS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA
PERSETUJUAN PEMILIK TANAH DALAM PERSPEKTIF
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 2016 TERKAIT PERATURAN JABATAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 347/PDT/2017/.PN.JKT.TIM).**

Faishal Nurachmad

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: faishalnurachmad6@gmail.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H, C.N., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum Pada Fakultas
Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas
Indonesia, Doktor (Dr.) Pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

Along with the rate of growth and development of such a large population, and the area of land is relatively not increased, the soil has significance in human life because the land has a dual function, namely as a social asset and as a capital asset, this causes the need for land is increasing, thus causing various potential conflicts or disputes in the right to purchase land. Land Acquisition Officer (PPAT) is a public official authorized to make authentic deeds concerning certain legal acts concerning land rights or ownership of apartment units, based on Government Regulation No. 24 of 2016 on PPAT in practice often the making of Deed of Sale and Purchase of land which is inconsistent with legal corridor which can cause risks for certainty of land rights. In this case, PPAT is asked to be a juridical account in relation to the authentic deed which it contains contains legal defects. The problem that becomes the discussion in this research is how the responsibility of PPAT in making the Deed of Sale and Purchase of the land and the result of the law it made if it contains legal defect.

Keywords: *PPAT Accountability, Sale of deed, The impact of the law*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Komponen kulit bumi berpola dari pelikan dan bahan organik disebut tanah. Tanah adalah peranan begitu vital bagi aktivitas di bumi. Tanah mendukung kehidupan tumbuhan juga menyediakan air untuk menopang akar. Secara umum dapat diartikan bahan padat hasil interaksi pelapukan aktivitas biologi suatu bahan asal atau biasa juga batuan keras mendasarinya

disebut Tanah. Komponen kulit bumi memiliki arti esensial di kehidupan manusia sebagai wadah maupun ruang aktivitas dengan kemungkinan hal yang menyangkut kegiatan manusia. Sebagai inti aktivitas, tanah berperan sebagai bangsa tanah merupakan kedaulatan wilayah di suatu negara.

Sehingga, perlu tiap-tiap seseorang untuk menangkap dirinya terkait surat atau dokumen penting. Padahal utama ketika ia memulai hubungan-hubungan baru dengan pihak lain. Setiap sebuah keterkaitan yang terjalin sudah pasti akan mewujudkan hak dan kewajiban baru bagi setiap para pihak. Hak dan kewajiban baru tersebut lah yang harus membentengi terkait lisensi-lisensi yang berupa menjamin keutamannya biar tidak timbul pertikaian terkait pencapaian dan perwujudan hak dan kewajiban.

Berdasarkan pengertian diatas bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Ayat (4) menyatakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai fakta telah dilakukannya tindakan hukum tersebut terkait Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pembuatan Akta Autentik patut menurut dengan aturan hukum yang berjalanan dengan proses pembuatan akta Notaris.¹ Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ialah Pejabat Umum yang berkewenangan untuk membnetuk akta autentik serta kekuasaan lain sebagaimana terkait Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).² Pembagian kualifikasi Pejabat Umum yang tidak hanya pada Notaris juga diberikan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³

Bahwa Aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tekait pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti menelah

¹Habib Adjie, "Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum", Renvoi, Nomor 04. Th. II, 3 September 2004, hlm. 32.

²Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 15 Ayat (1) UUJN.

³Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang 4 Tahun 1996, dan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Terkait Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 54 Ayat 1 menegaskan, "Awal terjadi pembuatan sertipikat mengenai tindakan hukum seperti mestinya terkait Pasal 2 huruf A sampai dengan huruf G, Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu memenuhi pemeriksaan terkait dengan sertipikat penjelasan lain pada Kantor Pertanahan sekitar untuk menyatakan kejelasan dan tujuan. Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu mengadakan pengamatan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah terkait mengikuti prosedur yang jelas di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sekitar dan menunjukkan Sertipikat sah dan melakukan pengamatan perlu dilaksanakan setiap membuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut bukti yang ada, Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus Notaris masih banyak disalahgunakan oleh para pihak yang bersangkutan salah satu fakta kasus semacam yang terjadi di JL. Tugu RT.004/RW.004, Cipayung Jakarta Timur, bahwa Haji Muhammad Nurdin sekaligus sebagai Penggugat pemilik tanah dengan surat gugatannya tanggal 31 Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 06 September 2017, dengan register perkara perdata dengan Nomor: 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, telah menyatakan bahwa Haji Muhammad Nurdin selaku penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan sekaligus pemegang Sertipikat yang sah atas objek sebidang tanah seluas 4.371 Meter, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat hak milik Nomor 1110/Cipayung yang terdapat di Jalan Tugu RT.004/RW.004, Cipayung Jakarta Timur.

Dan belakangan di kemudian hari, Haji Muhammad Nurdin baru mengetahui adanya Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 di atas tanah miliknya seluas 700 Meter Persegi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah H.

Harjono Moekiran selaku tergugat I, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut tercantum selaku penjual yaitu Haji Muhammad Nurdin dan pembelinya Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma selaku tergugat II dan tergugat III, sedangkan Haji Muhammad Nurdin sesungguhnya tidak pernah merasa menjual/mengalihkan/memindahtangankan tanah miliknya kepada Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma selaku tergugat II dan III, apalagi untuk menandatangani dan menghadap ke Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu H. Harjono Moekiran, SH, sejak dahulu dan sampai sekarang saat ini.

Berdasar uraian di atas maka peneliti mengambil kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan surat Putusan Nomor: 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Dengan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum antara Haji Muhammad Nurdin selaku (Penggugat) pemilik sebidang tanah dan sekaligus pemegang Sertipikat yang sah atas objek sebidang tanah seluas 4.371 Meter, sebagaimana tercantum dalam sertipikat hak milik No.1110/Cipayung yang terletak di Jalan Tugu RT.004/RW.004, Cipayung Jakarta Timur.

Dengan demikian Haji Muhammad Nurdin menggugat Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H., selaku (Tergugat I,) Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma selaku (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsap (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) selaku (Tergugat III), dasar adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H., telah menerbitkan suatu alas hak atas tanah berupa Akta Jual Beli dengan Nomor : 6657/2004, karena di dalam Akta Jual Beli tersebut telah nyata-nyata mencatut atau mengambil tanpa izin atau tanpa persetujuan Haji Muhammad Nurdin, berupa data-data nama dan identitas Penggugat bersama istrinya yang seolah-olah Haji Muhammad Nurdin dan istrinya tersebut telah menjual tanah miliknya seluas 700 Meter kepada Nyonya

Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsap (Forum Silaturahmi Antar Pengajian).

Namun hal tersebut disangkal oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma merasa telah melaksanakan proses pembelian Akta Jual Beli nya termasuk penyelesaian pemisahan Sertipikat Atas Tanah yang dibelinya melalui kantor Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, SH, tertanggal 31 Mei 2002 Nomor 2329/2002, akta mana yang di buat di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, SH, selanjutnya tanah yang dibelinya tersebut telah dipecah dan telah mendapatkan sertipikat baru, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 041014.

Menurut deskripsi terkait dipaparkan dalam latar belakang tersebut diatas, terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum, peneliti tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian hukum dalam bentuk proposal yang berjudul **ANALISIS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TANAH DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO.347/PDT/2017/.PN.JKT.TIM).**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka pertanyaan yang dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa adanya persetujuan dari pemilik tanah?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli tersebut tanpa persetujuan pemilik tanah?

C. Metode Penelitian

Penting bagi tiap-tiap artikel untuk menanamkan metode penelitian, sebab apabila tulisan tidak dilengkapi dengan metode penelitian, tulisan akan dengan mudah di tolak dan dipertanyakan isinya.⁴

Metode Penelitian hukum bagian suatu proses untuk mendapatkan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna mengimbangi tema hukum yang akan dihadapi.⁵ Berikut adalah metode penelitian dipergunakan dalam penelitian ini:

1. Jenis Penelitian

Jenis yang dipakai Penulis terkait penulisan ini ialah metode penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif adalah suatu progres untuk mendapatkan suatu ketentuan hukum, azas-azas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.⁶ Dalam penelitian ini, Penulis akan mengkaji Hukum Positif yang berlaku di Indonesia agar dapat diketahui akibat-akibat hukum dari topik yang Penulis angkat dan kasus yang dijadikan contoh merupakan suatu pertentangan dalam penerapan hukum perdata di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian skripsi ini, Penulis akan menggunakan pendekatan penelitian Undang-Undang, pendekatan penelitian konseptual, pendekatan penelitian kasus, strategi penelitian Undang-Undang ialah strategi penelitian yang dilaksanakan dengan membahas segala Undang-Undang dan regulasi yang bertangkep paut dengan permasalahan hukum yang sedang ditangani.⁷ Pendekatan penelitian konseptual dilaksanakan jika pengkaji tidak beranjak dari aturan hukum. Kemudian dilaksanakan karena sungguh belum atau tidak ada

⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi, (Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm.3.

⁵*Ibid.*, hlm. 35.

⁶Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), hlm.34.

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm.133.

aturan hukum untuk permasalahan yang dihadapi.⁸ Dengan menggunakan pendekatan penelitian kasus, yang mesti dimengerti oleh peneliti ialah tumpuan-tumpuan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya.⁹

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian terkait penulis skripsi ini ialah preskriptif. Terkait penelitian preskriptif Pengkaji akan menyerahkan bukti-bukti atas efek yang diperoleh melalui sumber-sumber penelitian. Adapun sumber-sumber penelitian merupakan hasil perkembangan pikiran Penulis berdasarkan pendekatan normatif terhadap hukum positif yang berlaku terhadap kasus yang diangkat oleh Penulis. Argumentasi tersebut berupa penelitian mengenai betul atau kesalahannya, atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap bukti atau kejadian hukum dari hasil penelitian.

4. Jenis Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang penulis dipakai ialah jenis data sekunder. Jenis data sekunder ialah data yang dihasilkan dari penelusuran kepustakaan atau penelusuran terhadap beragam literatur atau bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan atau materi-materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.¹⁰

Dalam metode penelitian normatif terdapat 2 (dua) jenis bahan hukum yang dapat dipakai oleh Penulis, yakni:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang bersifat otoritatif, maknanya mempunyai otoritas.¹¹ Bahan hukum primer yang Penulis gunakan dalam pengkajian ini bersumber dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

⁸*Ibid.*, hlm. 177.

⁹*Ibid.*, hlm. 158.

¹⁰*Ibid.*, hlm. 181.

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.181.

1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/PDT/2017/.PN-JKT.TIM.)

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan lisensi-lisensi resmi.¹² Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah mengenai kepustakaan hukum yaitu buku-buku atau jurnal hukum yang berisikan terkait dogma-dogma dasar (azas hukum), sudut pandang para akademisi hukum dan Mahkamah Agung. Untuk menunjang penelitian ini selain Penulis juga menggunakan bahan non-hukum, yang berlaku atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian.¹³

c. Bahan Non-Hukum

Bahan artikel yang berlaku atas buku teks bukan hukum yang berhubungan dengan pengkajian,¹⁴ berbentuk buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, ataupun laporan-laporan pengkajian non-hukum, dan jurnal-jurnal non-hukum selama memiliki relevansi dengan poin pengkajian yang kemudian sebatas sebagai pelengkap,¹⁵ seperti Kamus Bahasa Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan terkait pengkajian ini ialah dengan tinjauan pustaka berbagai bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum.

¹²*Ibid.*, hlm.181

¹³Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm.43

¹⁴Mukti Fajar ND dan Yulianto Achamad, *Op. Cit.*, hlm.43.

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.183-184.

Penjajakan bahan-bahan hukum ini dapat dilaksanakan dengan memahami, memperhatikan, mendengarkan, meskipun dengan media internet.¹⁶

6. Teknik Analisis Data

Hasil perkembangan data tersebut di analisa dengan asumsi yang didapat sebelumnya.¹⁷ Teknik analisis data yang dipergunakan terkait pengkajian ini ialah teknik analisis kualitatif dengan interaktif model yaitu komponen reduksi data dan penyampaian data dilaksanakan berserta dengan akumulasi data dengan metode pendekatan normatif ialah metode yang dilaksanakan berbagai cara memahami bahan-bahan hukum kepustakaan.

II. Pembahasan

A. AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TANAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki karakter yang sangat esensial terkait progres pendaftaran tanah, dimana seorang Pejabat Pembuat akta Tanah dalam aktifitas kesehariannya berkerja mengakomodasi Kepala Kantor Pertanahan terkait melakukan aktifitas-aktifitas tersebut khususnya terkait urusan pertanahan. Menurut pengkajian yang ingin penulis paparkan dalam skripsi ini maka tidak adanya kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), masyarakat akan sangat sulit dalam melakukan aktifitas jual beli tanah. Berdasarkan terikat dengan peran akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terkait fakta bahwa jelas dan telah dilaksanakan terkait tindakan hukum tersebut, juga selaku sumber data yang dibutuhkan terkait kerangka menjaga data yang disimpan di Kantor Pertanahan, maka fungsi sebuah akta itu harus dibuat sedemikian rupa hingga dapat digunakan awal yang kuat untuk mengesahkan akta yang

¹⁶Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm.160.

¹⁷Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *OP. Cit.*, hlm.183

dibuat seorang PPAT tersebut, dan PPAT memahami betul prasyarat untuk sahnya terkait tindakan hukum yang berkaitan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan data yang ada didalam sertipikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berguna memberikan penigkatan penerimaan negara disektor pajak, maka hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang cukup banyak, dikarenakan ditugaskan oleh Negara untuk meneliti berkas setelah dibayarnya Pajak Bumi Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPH), dan dari pendapatan dampak adanya peralihan Hak Atas Tanah dan bea penghasilan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) dipersyaratkan mutlah kepada setiap PPAT sebelum membuat sebuah akta. Pandangan fungsi yang cukup banyak dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di sektor pepajakan, pada faktannya terkadang ada saja terdapat oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengeksploitasi kedudukannya terkait mendapatkan keuntungan pribadi, diantaranya dengan melakukan bertindak dengan kliennya terkait menetapkan jumlah penghitungan nilai pajak dengan cara menurunkan nilai harga jual beli objek pajak dari nilai yang semestinya, yang akan dicantumkan terkait akta yang dibuatnya. Untuk menjauhi pertikaian dan timbulnya perdebatan akan datang, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipaksa untuk selalu berhati-hati terkait melaksanakan peran kedudukannya, karena dijamin saat ini dimana tingkat keperluan penduduk kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat terpenuhi, dapat memicu banyak penduduk yang mengeksploitasi pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk berbagai kepentingan, termasuk dalam perbuatan-perbuatan yang dapat memanipulasi kedudukan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk keperluan seorang kliennya yang ingin melanggar hukum. Untuk itu sangat diperlukan unsur kehati-hatian atau ketelitian dalam memahami ilmu yang menyeluruh bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika ceroboh dan melanggar

ketetapan-ketetapan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka dapat dikenakan sanksi hukum walaupun desakan yang berdampak kepada kelangsungan jabatannya.

Sebagaimana permasalahan hukum yang muncul dalam transaksi pembelian tanah yang dilakukan oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III), karena pembelian tanah yang hanya berdasarkan pada Akta Jual Beli Tanah (AJB) Nomor 6657/2004 Tanggal 1 November 2004 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Tuan Haji Harjono Moekiran, Sarjana Hukum, (Tergugat I), yaitu kesalahan seorang PPAT tidaklah merupakan kelanjutan dari jual beli tanah antara penggugat dengan Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2329/2002 Tanggal 31 Mei 2002, karena tidak adanya bukti yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh PPAT Haji Harjono Moekiran, S.H, (Tergugat I) berkaitan dengan jual beli tanah seluas 700 meter persegi antara Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) dengan Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) yang dilaksanakan di hadapan PPAT Haji Harjono Moekiran, S.H, (Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun harga sebidang tanah darat yang dibeli oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) adalah sebesar Rp. 199.500.000,00.- (Seratus sembilanpuluh sembilan juta limaratus ribu rupiah) untuk pembelian sebidang tanah darat yang rencananya akan diperuntukkan dalam

pembangunan dan pengembangan area Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian).

Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) telah membayar harga tanah yang rencananya di peruntukkan untuk pembangunan dan pengembangan area Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) tersebut, yaitu dengan cara pembayaran bertahap, sebagaimana isi dari surat pemesanan penawaran tanah yang disampaikan penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat), bahwa atas pembelian sebidang tanah darat tersebut. Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) telah melaksanakan pembayaran sebagai berikut :

1. Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000, dilakukan pembayaran oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) pada saat surat pemesanan disampaikan dan ditandatangani dihadapan penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) dengan dikeluarkannya kwitansi bermaterai cukup oleh penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) sebagai bukti tanda penerimaan uangnya, yaitu uang muka (Down Payment) sebesar Rp. 40.500.000,00. (Empatpuluh juta limaratus ribu rupiah) dibayarkan oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisiyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) kepada penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat), pada saat

pengukuran tanah seluas 700m² (tujuh ratus meter persegi) dilaksanakan oleh petugas lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, pembayaran pertama sebesar Rp. 57.000.000,00. (Limapuluh tujuh juta rupiah) dibayarkan oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) kepada penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat), pada saat penyerahan hasil gambar atau surat ukur dari hasil pengukuran tanah seluas 700 m² (Tujuh ratus meter persegi) yang dilaksanakan oleh petugas lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur yang telah selesai dilaksanakan.

Pembayaran sisa yang merupakan pembayaran pelunasan atas harga transaksi yang telah disepakati kedua belah pihak sebesar Rp.100.000.000,00. (Seratus juta rupiah) dilakukan oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) kepada penghubung Haji Muhamad Nurdin (Penggugat), pada saat penandatanganan minuta akta jual beli (AJB) nomor : 6657/2004 yang dibuat oleh Haji Harjono Moekiran, S.H. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di kantor Tergugat I, yaitu dengan dibuatkannya Surat Pernyataan Penerimaan Uang Jual Beli sebidang tanah darat seluas 700 m² (Tujuh ratus meter persegi), dengan batas-batas :

- Utara : Jalan tanah Kodam
- Timur : tanah kepunyaan Fransisca Leihitu
- Selatan : Jalan tanah Haji Matali
- Barat : Tanah kepunyaan Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III), dengan sehingga total pembayaran yang telah

dibayarkan oleh Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) kepada Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) sebesar Rp.199.500.000. (Seratus sembilan puluh sembilan juta limaratus ribu rupiah) Dan pembayaran tersebut menurut versi jawaban Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III) telah dilakukan dengan benar dengan itikad baik yaitu dibuatkannya dalam bentuk akta PPAT dan ditindak lanjuti dengan pemecahan dan permohonan sertifikat baru atas nama Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III). Sedangkan Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) bersama dengan istrinya Nyonya Miswati tidak pernah merasa menandatangani dan/atau datang ke kantor PPAT untuk membubuhkan tanda tangannya di atas minuta akta jual beli no.6657/2004 yang dibuat oleh PPAT haji Harjono Moekiran, S.H (Tergugat I), oleh sebab itulah penggugat mengajukan gugatan kepada Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III), agar perbuatan tergugat tersebut dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selanjutnya akta yang diterbitkan oleh PPAT haji Harjono Moekiran, S.H (Tergugat I). adalah cacat hukum karena tanpa kehadiran Haji Muhamad Nurdin selaku (Penggugat) dan Nyonya Doktoranda (Dra) Hajjah Nurdiati Akma (Tergugat II) dan Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) (Tergugat III).

Majelis Hakim menilai dan menimbang bahwa dalam perkara tersebut terdapat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT haji Harjono Moekiran, S.H. (Tergugat I). Sedangkan dalam Pokok Perkara Penggugat adalah seorang pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 700 m² (Tujuh ratus meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Tugu RT.004/RW.04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Jalan tanah Kodam

Timur : tanah kepunyaan Pransisca Leihitu

Selatan : Jalan tanah Haji Matali

Barat : Tanah kepunyaan Dra. Hj. Nurdianti Akma dan saluran air (Solokan) / Tk Aisyah Busthanul Athfal 101 & Paud Aisyah Gedung Madrasah & Panti Asuhan Aisyah Forsap. Sebagaimana tercantum dalam sertipikat hak milik No. 1110/Cipayung atas nama H. Muhammad Nurdin.

Dalam Akta Jual Beli No.665/2004 atas tanah seluas 700m² (tujuh ratus meter persegi) yang dibuat atau diterbitkan oleh PPAT Haji Harjono Moekiran selaku tergugat I, tertanggal 4 November 2004 adalah nyata-nyata tidak sah atau cacat hukum, sehingga akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, untuk pada akhirnya menghukum para tergugat II dan III agar dapat menyerahkan tanah objek sengketa seluas 700 m² (Tujuh ratus meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Tugu RT.004/RW. 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Jalan tanah Kodam

Timur : tanah kepunyaan Pransisca Leihitu

Selatan : Jalan tanah Haji Matali

Barat : Tanah kepunyaan Dra. Hj. Nurdianti Akma dan saluran air (Solokan) / Tk Aisyah Busthanul Athfal 101 & Paud Aisyah Gedung Madrasah & Panti Asuhan Aisyah Forsap, dalam

keadaan kosong kepada H. Muhammad Nurdin selaku penggugat.

Dalam Pertimbangan Hukumnya Majelis Hakim menyatakan bahwa sebagaimana dalam jawaban Tergugat I, telah mengajukan eksepsi pada pokok perkaranya, bahwa gugatan yang dibuat oleh Penggugat masih kurang pihak karena, tidak hadirnya Tergugat I yaitu Notaris/PPAT Haji Harjono Moekiran, S.H. dan Tergugat III (Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyiah DKI Jakarta dan Forsep), sehingga gugatan menjadi kabur (*obscure libel*). Oleh karena itu cukup patut dan beralasan agar gugatannya dapat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*) untuk selanjutnya, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut; Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memanggil Tergugat I dengan Relas panggilan sidang Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tertanggal 29 September 2017, relas panggilan sidang tertanggal 12 Oktober 2017, relas panggilan sidang tertanggal 30 Oktober 2017 secara sah dan patut, serta telah memanggil Panti Asuhan dan Madrasah keluarga Jemaah Haji Aisyiah DKI Jakarta dan Forsep (Forum Silaturahmi Antar Pengajian) dengan relas panggilan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tertanggal 3 Oktober 2017, relas panggilan tertanggal 17 Oktober 2017 dan relas panggilan 30 Oktober 2017 secara sah dan patut, namun Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat hadir ataupun mengirimkan wakilnya selaku kuasa, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat III telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara aquo.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi dari Tergugat II harus ditolak. Untuk selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dan menilai alat-alat bukti yang diajukan penggugat (surat maupun saksi) sebagaimana terurai dalam bukti P-1 berupa Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 1110 atas nama Haji Muhamad Nurdin yang

beralamat di Jl. Tugu Rt. 004/Rw. 04, Kel. Cipayung, Kec. Cipayung kodya Jakarta Timur, menurut hemat Majelis adalah merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, dimana sertifikat hak milik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna atau dengan kata lain merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam artian secara data fisik dan data yuridis sebagaimana tercantum didalamnya harus dianggap sebagai data yang benar, dan nama yang tercantum didalamnya adalah sebagai pemegang hak yang sah dan dianggap sebagai pemilik mutlak atas obyek yang diterangkan dalam bukti tersebut kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang, bahwa bukti P.2 adalah Fotocopy surat pembayaran Pajak bumi dan bangunan tahun 2017 atas nama H. M. Nurdin yang beralamat di JL. Tugu Rt 004/Rw. 004, Kel.Cipayung, Kec. Cipayung, Jakarta Timur dengan bukti P.3 adalah Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan luas tanah 100 m (seratus meter persegi) atas nama H. M. Nurdin Jl. Tugu Rt 004 / Rw. 004, Kel. Cipayung, Kec. Cipayung, Kodya Jakarta Timur, beserta bukti P.4 adalah Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan luas tanah 92m² (Sembilan puluh dua meter persegi) atas nama H. M. Nurdin Jl. Tugu Rt 004 / Rw. 004, Kel. Cipayung, Kec. Cipayung, Kodya Jakarta Timur bersamaan dengan bukti P.5 adalah Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan luas tanah 1281m² (Seribu dua ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama H. M. Nurdin Jl. Tugu Rt 004 /Rw. 004, Kel. Cipayung, Kec. Cipayung, Kodya Jakarta Timur.

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-8.

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan Tergugat II (bukti T.II.1 sampai dengan T.II 8) tersebut merupakan foto copy dari foto copy yang tidak ada diperlihatkan aslinya di persidangan, sehingga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, surat-surat bukti tersebut tidak

mempunyai nilai pembuktian, karenanya surat surat bukti tersebut haruslah dikesampingkan (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609K/Pdt/1995 tanggal 9 Desember 1997 Jo Nomor 112K/Pdt./1996 tanggal 15 September 1998 Jo No.3609K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 Jo Nomor 701K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976).

Menimbang, Bahwa AJB Nomor 6657/2004 Tanggal 1 November 2004 (bukti T.II.6) yang di buat oleh Tergugat I tidaklah merupakan kelanjutan dari Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana termuat dalam AJB No. 2329/2002 Tanggal 31 Mei 2002 (bukti T.II.1) karena tidak ada bukti yang menyatakan bahwa AJB No.6657/2004 Tanggal 1 November 2004 (bukti T.II.6) dan AJB No. 2329/2002 Tanggal 31 Mei 2002 (bukti T.II.1) berkaitan dengan jual beli tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III di hadapan Tergugat I selaku PPAT dan hal tersebut juga tidak sesuai dengan adagium : “1 (satu) akta notarisnya berisi 1 (satu) perbuatan hukum saja”(putusan Mahkamah Agung RI No.1140K/PDT/1996 Tanggal 30 Juni 1998).

Sementara itu tergugat II tidak dapat mengajukan bukti surat-surat tersebut maupun mengajukan buktii saksi atau alat bukti lainnya dalam menyangkal gugatan Penggugat. Sehingga sedemikian Majelis Hakim akan dapat mempertimbangkan persoalan pertama yaitu: apakah tanah seluas 700 m² (tujuhratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur dengan batas-batas;

Utara : Jalan tanah Kodam

Timur : tanah kepunyaan Pransisca Leihitu

Selatan : Jalan tanah Haji Matali

Barat : Tanah kepunyaan Dra. Hj. Nurdianti Akma dan saluran air (Solokan) /Tk Aisyah Busthanul Athfal 101 & Paud Aisyah

Gedung Madrasah & Panti Asuhan Aisiyah Forsap, adalah milik
H. Muhammad Nurdin (Penggugat)

Selanjutnya berdasarkan bukti keterangan saksi-saksi dihubungkan dengan surat-surat bukti yaitu : bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 , yang diajukan Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan, tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur dengan batas batas:

- Utara : Jalan tanah Kodam
- Timur : tanah kepunyaan Pransisca Leihitu
- Selatan : Jalan tanah Haji Matali
- Barat : Tanah kepunyaan Dra. Hj. Nurdiati Akma dan saluran air (Solokan) /Tk Aisiyah Busthanul Athfal 101 & Paud Aisiyah Gedung Madrasah & Panti Asuhan Aisiyah Forsap, adalah tanah milik H. Muhammad Nurdin yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau termasuk dalam satu kesatuan dengan SHM Nomor 1110/Cipayung, surat ukur Nomor 667/Cipayung/1998, ter- tanggal 19 November 1999.

Berdasarkan pertimbangan hal-hal yang telah dipaparkan di atas, maka telah terbukti bahwa H. Muhammad Nurdin adalah pemilik mutlak atas sebidang tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur. Sehingga sedemikian Majelis Hakim telah menentukan dan menetapkan bahwa nama H. Muhammad Nurdin (Penggugat) adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, maka dari jawab-jawaban dan adanya surat-surat bukti yang cukup serta saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur. Berdasarkan SHM No.1110/Cipayung, Surat Ukur No. 667/Cipayung/1999 tertanggal 19 November 1999 atas nama H. Muhammad Nurdin (Penggugat), adalah sebagai pemilik atas tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur dan AJB Nomor 6657/2004 Tanggal 1 November 2004 (bukti T.II.6) yang di buat oleh Tergugat I tidaklah merupakan kelanjutan dari Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana termuat dalam AJB No. 2329/2002 Tanggal 31 Mei 2002 (bukti T.II.1) karena tidak ada bukti yang menyatakan bahwa AJB No.6657/2004 Tanggal 1 November 2004 (bukti T.II.6) dan AJB No, 2329/2002 Tanggal 31 Mei 2002 (bukti T.II.1) berkaitan dengan jual beli tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III di hadapan Tergugat I selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam hal ini Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah bertindak dengan tidak seksama (teliti dan hati-hati) dalam membuat AJB No. 6657/2004 yang memuat tentang jual beli tanah milik Penggugat sesuai SHM No.1110/Cipayung kepada Tergugat II (Dra. H. Nurdiati Akma) dan Tergugat III (Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep) dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang didasari atas hak yang sah dari Penggugat, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III dengan menguasai tanah obyek sengketa seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur tersebut telah melanggar hak subyektif Penggugat

serta tidak hati-hati (ceroboh) dalam melakukan pembelian tanah yang obyek jual beli sehingga timbul sengketa tanah karena tidak terlebih dahulu meneliti hak dan status penjual atas tanah dari obyek yang disengketakan tersebut, dengan adanya fakta-fakta dalam persidangan tersebut di atas, jika dihubungkan dengan doktrin dan yurisprudensi serta ketentuan mengenai suatu hal Perbuatan Melawan Hukum, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa perbuatan Tergugat Iselaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuatkan AJB No. 6657/2004 yang memuat perihal jual beli sebidang tanah milik Penggugat sesuai SHM No. 1110/Cipayung kepada Tergugat II (Dra. H. Nurdiati Akma) dan Tergugat III (Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyah DKI Jakarta dan Forsep) tanpa sepengetahuan dan/atau ijin dari Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa perbuatan Tergugat II dan III yang telah melaksanakan jual beli dan sekaligus menguasai atas tanah obyek sengketa seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu RT.004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, Padahal Penggugat tidak pernah berhubungan dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah juga suatu perbuatan melawan hukum. Selanjutnya berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikandi atas, dapatlah Majelis Hakim berpendapat, bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya dalam petitum angka 2 cukup beralasan secara hukum untuk dapat dikabulkan. Dengan suatu pertimbangan bahwa terhadap tuntutan penggugat pada petitum angka 3, dapatlah dinyatakan bahwa akta jual beli Nomor 6657/2004 atas tanah seluas 700 meter persegi yang dibuat dan/ diterbitkan oleh PPAT H. Harjono Moekiran (Tergugat I) tertanggal 1 November 2004, adalah tidak sah atau cacat hukum, untuk kemudian dapat dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut, bahwa karena pembuatan dalam penerbitan akta jual beli nomor 6657/2004 tanggal 1 November 2004 tersebut tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan

penggugat, maka AJB Nomor 6657/2004 tanggal 1 November 2004 adalah cacat hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa dalam terhadap tuntutan Penggugat dalam petitum angka 5 untuk dapat menghukum para Tergugat II dan Tergugat III untuk dengan segera menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tugu Rt. 004 Rw.04 Kelurahan Cipayung Kecamatan Cipayung Kotamadya Jakarta Timur dalam keadaan kosong kepada Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut: mengingat bahwa dari hasil pemeriksaan setempat, tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan secara yuridis masih dalam penguasaan penggugat, oleh karenanya dinyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut, sehingga petitum angka 5 menunjuk agar Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 700m yang terletak di Jalan Tugu Rt. 004 Rw. 04 Kelurahan Cipayung Kecamatan Cipayung Kotamadya Jakarta Timur tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat patut dapat dikabulkan. Agar selanjutnya terhadap isi petitum Penggugat yang menuntut untuk menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita, karenanya Majelis Hakim tidak pernah melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), sehingga petitum angka 6 tersebut beralasan untuk dapat ditolak sesuai tuntutan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada verzet, baik banding maupun kasasi oleh karena tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang (Pasal 180 HIR) maka oleh karenanya petitum angka 7 tersebut harus ditolak.

Berdasarkan uraian adanya pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan perkara *a quo* tersebut dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya, oleh karenanya gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sebagaimana kesesuaian pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara dibebankan kepada Tergugat selaku pihak yang kalah, karenanya Petitum angka 8 patut

dikabulkan. Dalam hal ini surat sebagai alat bukti tertulis diantaranya adalah sebuah akta autentik. Akta autentik di dalam Pasal 165 HIR /Pasal 285 RBG / Pasal 1868 KUHPdt menjelaskan: suatu surat yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat, yang berkuasa untuk membuat surat tersebut, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu, dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekadar diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut.

Dengan adanya sertipikat yang masih berada dan dipegang bersamaan dengan sebidang tanah darat tersebut yang masih dalam penguasaan H Muhamad Nurdin (Penggugat), maka dapat dinyatakan bahwa sebagai sertifikat tersebut merupakan bahan pembuktian yang formal dalam hal persyaratan pembelian tanah.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait pembuatan akta jual beli tanah terkait mencangkup gambaran serta progres dalam membuat sebuah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, melainkan ditentukan terkait Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PJPPAT Pasal 21 sampai dengan Pasal 24 juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai hal ini lebih ditegaskan pada Pasal 38 ayat 2 yang menyatakan bahwa: “Gambaran, kandungan dan langkah membuat Akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan oleh Menteri” (yaitu: Menteri Negara Sekretaris Negara). Peraturan yang dimaknai ialah PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diatur dalam Pasal 95 sampai dengan Pasal 102, Pasal 51 sampai dengan Pasal 55 Perkabab BPN-No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menerangkan tentang PJPPAT, dan peraturan yang terkait dengan perpajakan.

Awal mula dilakukannya proses membuat akta jual beli dalam hal Hak Atas Tanah, maka terlebih dahulu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus untuk melangsungkan pengecekan atas alas hak kepemilikan (sertipikat tanahnya) pada Kantor Pertanahan sekitar agar diketahui tentang kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat, yaitu dengan cara memperlihatkan sertipikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dan prosedur pengecekan sertipikat. Pemeriksaan sertipikat yang merupakan alas hak mutlak atas kepemilikan tanah ini perlu dilaksanakan supaya tidak terdapat jual beli tanah terkait sertipikat imitasi dan sertipikat dobel dan maka sertipikat asli tapi imitasi (Aspal). Berdasarkan terkait menjaga/menjauhi peristiwa pembohongan ketika bertransaksi tanah dimana terlihat tanah yang dijual bukan tanah pemiliknya. Sedangkan dampak hukum dari adanya akta jual beli tanah terkait bukan sesuai dengan proses membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat berakibat suatu keadaan kesalahan hukum.

B. Saran

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pekerjaan dan fungsinya, bukan hanya dituntut untuk selalu bertindak secara profesional yang berlandaskan kepada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang mengikatnya, tetapi juga harus dapat menggunakan kaedah-kaedah umum dan yang berlaku ditempatnya melaksanakan tugas kesehariannya, karena dalam tatanan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia tersebut bukan sekedar terpaku kepada hukum formil melainkan ada juga ada hukum adat dan hukum kebiasaan yang tidak tertulis tetapi berlaku

ditengah-tengah masyarakat, sehingga seorang PPAT memang harus dapat bersikap bijak dalam menghadapi klien dan atau para penghadap yang datang kepadanya untuk minta dibuatkan sebuah akta PPAT.

Perlu disadari oleh seorang PPAT bahwa keberadaan dirinya ditengah-tengah masyarakat majemuk sebagaimana Bangsa Indonesia yang beragam ragam ras, adat dan agamanya, seorang PPAT haruslah bertindak jujur dan seksama dalam setiap tindak dan prilakunya, karena tidak bisa dipungkiri bahwa seorang PPAT disamping sebagai anggota masyarakat sosial satu dengan yang lainnya, dia juga haruslah bertindak sabagaimana panglima hatinya dalam tuntunan kehidupan beragama.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib. *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Renvoi, Nomor 04. Th. II, 3 September 2004).

Ali Boediarto, M. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad.* (Jakarta: Swa Justitia, 2005).

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia.* (Yogyakarta: UII Press, 2009).

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi.* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum.* Edisi Revisi. (Jakarta Kencana Prenada Media Group, 2009).

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*



Indonesia. *Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.*

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