

**AKIBAT HUKUM ATAS PENERBITAN AKTA JUAL BELI
TANAH OLEH PPAT
(Studi Putusan Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN)**

SKRIPSI

OLEH :

GUSWANDI SEMBIRING

14.840.0013

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh

Gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Medan Area



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

2018

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Putusan Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN)

Nama Mahasiswa : GUSWANDI SEMBIRING

NPM : 14.840.0013

Kejurusan : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I


HJ. JAMILAH, SH, MH

Dosen Pembimbing II


RAFIQI, SH, MM, MKn


DEKAN


Dr. RIZKAN ZULYADI, SH, MH

Tanggal Lulus: 4 April 2019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya yang bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 4 April 2019

METERAI
TEMPEL

953AFF810755827

6000
ENAM RIBURUPIAN

GUSWANDI SEMBIRING

NPM: 14.840.0013

ABSTRACT
LEGAL CONSEQUENCES OF ISSUANCE OF LAND SALE BUYING BY
PPAT

(Decision Study Number 507/PDT.G/2016/PN.MDN)

BY :
GUSWANDI SEMBIRING
NPM: 14.840.0013

With the provisions of the Agrarian Basic Law, the sale and purchase of land is no longer made before the Village Head under the hands, but in the presence of a Land Deed Making Officer (PPAT). Since the enactment of the Government Regulation on Land Registration, the sale and purchase must be carried out by the parties before the PPAT in charge of making the deed. With the sale and purchase before PPAT, full conditions are met (not illegal legal actions, which are carried out clandestinely). To be made a deed of sale and purchase of land, the party who transfers the rights, must fulfill the requirements, namely the authority to transfer these rights, while the receiving party must fulfill the requirements, namely the authority to transfer these rights, while the receiving party must fulfill the subject requirements of the land to be purchased. And must be witnessed by at least two witnesses. Registration of a land is something that must be done by anyone who makes transactions on land. Registration of land must be carried out in accordance with procedures or procedures as stipulated by the laws and regulations.

In the process of buying and selling land, the issuance of the sale and purchase deed by PPAT is mandatory as a transfer of land rights. Therefore after the process of issuing a sale and purchase deed by PPAT does not mean that there are no problems that arise in the future, because it can be in the manufacturing process there are problems that cause legal consequences in the future for it to be interesting to examine related to the governance process the way of issuing a sale and purchase deed by a PPAT notary, What are the factors that cause the issuance of the sale and purchase of a problematic land by a PPAT notaryLegal consequences, sale and purchase, sale and purchase deed, and above all. PPAT Notary.

The type of research is normative juridical by conducting data collection techniques and literature study as well as the focus and results of discussions on legal consequences resulting from the problem deed published by the notary and the validity of the deed made in the buying and selling process involving PPAT

The author here discusses the procedures for making a deed of sale and purchase of land by a PPAT Notary that has been regulated in the law, a factor that causes the deed of sale of troubled land by a PPAT Notary, and the legal consequences arising from the issuance of a troubled Notary PPAT sale and purchase of deed, to buyers, to BPN, and to third parties.

Keywords: Legal Consequences, Sale and Purchase Deed, PPAT.

ABSTRAK
AKIBAT HUKUM DARI PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH
OLEH PPAT

(Studi Putusan Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN)

OLEH :

GUSWANDI SEMBIRING

NPM : 14.840.0013

Dengan adanya ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli harus dilakukan para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai prosedur atau tata cara sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Di dalam proses jual beli tanah maka penerbitan akta jual beli oleh PPAT sebagai sesuatu yang wajib sebagai peralihan hak atas tanah. Maka dari pada itu setelah proses penerbitan akta jual beli oleh PPAT bukan berarti tidak ada permasalahan yang timbul di kemudian hari, karena dapat saja di dalam proses pembuatannya terdapat masalah masalah yang menimbulkan akibat hukum di kemudian hari untuk itu menarik untuk di teliti terkait bagaimana proses tata cara penerbitan akta jual beli oleh notaris PPAT, bagaimana faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh notaris PPAT dan yang paling utama bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari akta bermasalah yang diterbitkan oleh Notaris PPAT.

Adapun jenis penelitian yaitu yuridis normatif dengan melakukan teknik pengumpulan data studi lapangan dan studi kepustakaan serta fokus dan hasil pembahasan kepada akibat hukum yang di timbulkan dari akta bermasalah yang di terbitkan notaris serta keabsahan akta yang dibuat di dalam proses jual beli yang melibatkan PPAT.

Penulis disini membahas tata cara pembuatan akta jual beli tanah oleh Notaris PPAT yang sudah diatur di dalam undang undang, faktor yang menyebabkan terjadinya akta jual beli tanah bermasalah oleh Notaris PPAT, dan akibat hukum yang ditimbulkan dari penerbitan akta jual beli tanah bermasalah oleh Notaris PPAT terhadap akta, terhadap pembeli, terhadap BPN, dan terhadap pihak ketiga.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Akta Jual Beli, PPAT.

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI..... i

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	8
D. Hipotesis.....	9

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian	11
B. Pengertian Akta Jual Beli Tanah	
1. Pengertian Akta.....	12
2. Pengertian Jual Beli.....	13
3. Pengertian Tanah.....	14
C. Pengertian dan Wewenang PPAT	
1. Pengertian PPAT.....	15
2. Wewenang PPAT	17
3. Camat sebagai PPAT.....	19

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Jenis Penelitian..... 23
2. Sifat Penelitian 23
3. Lokasi Penelitian..... 24
4. Waktu Penelitian 24

B. Teknik Pengumpulan Data..... 25

C. Analisis Data 27

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Akta Notaris sebagai Akta Autentik 28
2. Tanggung Jawab Notaris sebagai PPAT 33
3. Peralihan Hak Melalui Jual Beli 55

B. Pembahasan

1. Tata Cara Penerbitan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT..... 69
2. Faktor yang Menyebabkan Terbitnya Akta Jual Beli Tanah Bermasalah oleh PPAT 75
3. Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Akta Bermasalah yang Diterbitkan oleh PPAT 78

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan 85

B. Saran..... 86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“AKIBAT HUKUM DARI PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT (Studi Putusan Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN)”** yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan. Penulis dengan rendah hati akan menerima saran dan petunjuk yang bersifat membangun yang ditunjukkan untuk menyempurnakan skripsi ini.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Dr. Rizkan Zulyadi Amri, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Ridho Mubarak, S.H, M.H selaku wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan.
5. Ibu Hj. Jamilah, S.H, M.H selaku Pembimbing 1 yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.

6. Ibu Rafiqi, S.H, M.M, M.Kn selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
7. Bapak Zaini Munawir, S.H, M.Hum selaku Sekretaris yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staff pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
9. Penulis berterimakasih teruntuk yang paling istimewa atas cinta, dukungan, perhatian, pengorbanan serta bimbingan yang diberikan oleh orang tua penulis Bapak Garuda Sembiring dan Ibu Santina Maria Br. Purba. Mereka adalah motivator, ispirator serta teladan bagi penulis.
10. Rekan-Rekan Se-almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area khususnya mahasiswa Hukum Stambuk 2014 Malam di Universitas Medan Area.
11. Seluruh Pihak-pihak lain yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk penyusunan skripsi ini. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.
12. Bapak Adi Pinem, S.H yang telah memberikan kesempatan untuk dapat memperoleh data dan mengkaji lebih dalam tentang akta jual beli tanah, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata, penulis harapan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin.

Medan, 20 September 2018

Penulis

Guswandi Sembiring

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Prinsip negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Namun dalam pelaksanaannya, hukum dapat berjalan secara normal, tertib dan efektif, tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum. Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait¹

Sebagai alat bukti tertulis, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan. Notaris tidak menjamin bahwa apa yang dinyatakan oleh penghadap tersebut adalah benar atau suatu kebenaran, ini dikarenakan notaris tidak sebagai investigator dari data dan informasi yang telah diberikan oleh para pihak. Dalam praktik banyak ditemukan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak ketiga lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu perbuatan

¹Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011 hal.5

melawan hukum, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris.²

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah meletakkan landasan-landasan bagi pelaksanaan tugas dan fungsi pendaftaran tanah yang sangat diperlukan untuk segera melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria. Sejalan dengan tuntutan zaman dan perubahan yang terjadi di dalam masyarakat serta dampak yang terjadi dari pembangunan nasional, namun dengan tetap mengutamakan kepentingan bangsa dan negara maka diperlukan langkah-langkah penyesuaian dan penyempurnaan produk hukum di bidang pertanahan.

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*) sebagaimana yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Disamping itu dengan diselenggarakan pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Tertib administrasi maksudnya

²*Ibid*

bahwa seluruh berkas-berkas dari kantor pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut.

Sejarah kepemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia.³Dalam hal ini diperlukan adanya pendaftaran tanah yang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah sebagai sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan.

Dengan adanya ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli harus dilakukan para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta.Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari

³A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 36.

tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai prosedur atau tata cara sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan penjabaran fungsi ini dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan diantaranya yaitu :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
2. Sertifikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan ,membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT). Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 sub b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu :

1. Pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kali atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli, sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusannya No.1363/K/Sip/1997 bahwa Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997) secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.

Akan tetapi, dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya, sedangkan tanpa akta PPAT seseorang tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal

ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga

Setelah pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, tidak begitu saja persoalan di antara kedua belah pihak selesai melainkan kemungkinan pihak-pihak lain pun terkait di dalamnya, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Misalnya pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, kemudian tuntutan akan datang dari istri yang sebenarnya untuk meminta pembatalan atas jual beli tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Dan permasalahan lainnya yang melatarbelakangi lahirnya akta bermasalah baik karena proses administrasi pendaftaran maupun karena faktor-faktor lain yang melatarbelakanginya.

Tidak sedikit akta jual beli yang mengalami masalah sehubungan dengan pendaftaran tanah yang akan dilakukan dan menyebabkan akta jual beli menjadi akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum oleh putusan pengadilan sebagai akibat ditemukan cacat hukum dalam pembuatannya misalnya ternyata keterangan yang diberikan salah satu pihak tidak benar. Sebagai contoh seperti Putusan No 507/PDT.G/2016/PN mdn yang mana menjadi bahan studi kasus sebagai contoh konsekuensi akibat hukum dari akta jual beli bermasalah.

Dengan adanya cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan adanya akibat hukum terhadap akta yang di buat sehingga, menimbulkan masalah terhadap keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan. Untuk itu menarik untuk di lakukan penelitian terkait akibat hukum dari penerbitan akta jual beli tanah bermasalah oleh PPAT.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, dapat dikemukakan pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum dari penerbitan akta jual beli tanah yang bermasalah oleh Notaris PPAT, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana tata cara penerbitan akta jual beli tanah oleh PPAT?
2. Bagaimana faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh PPAT?
3. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari akta bermasalah yang diterbitkan oleh PPAT?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Ketika melakukan suatu penelitian, maka pada umumnya terdapat suatu tujuan dan manfaat dari penelitian sesuai dengan pokok permasalahan yang telah penulis paparkan di atas, sama halnya dengan tujuan penulisan skripsi ini juga mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin dicapai didalam pembahasan. Adapun uraian tujuan dan manfaat penelitian adalah :

1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini, maka dapat dikemukakan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana tata cara penerbitan akta jual beli tanah oleh notaris PPAT.

2. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh notaris PPAT.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari akta bermasalah yang diterbitkan oleh notaris PPAT.

2. Manfaat Penelitian

Sebuah karya tulis yang dibuat diharapkan dapat memberikan suatu manfaat, demikian pula yang diharapkan dari penelitian ini. Adapun manfaat yang di harapkan tersebut adalah :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis tentang pengetahuan dan pemahaman hukum pada umumnya dan ilmu hukum di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan tatacara pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Secara Praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar mengetahui tata cara pembuatan akta tanah yang sesuai dengan aturan PPAT.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman yang bermanfaat bagi peminat hukum serta yang berkenaan dengannya pada khususnya dan masyarakat pencinta ilmu pengetahuan pada umumnya.

D. Hipotesis

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis. Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau pemikiran-pemikiran yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu. Dalam hal ini penulis juga akan membuat hipotesis. Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Tata cara penerbitan akta jual beli tanah oleh notaries PPAT adalah pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis dan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat/lurah) dan kedua pegawai Notaris jika melalui Notaris/PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga sudah lunas transaksinya. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak (balik nama/pemecahan). Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberi salinannya.

2. Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh Notaris PPAT. Faktor-faktor tersebut adalah adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT guna menyelamatkan suatu

transaksi jual beli. Rasa saling percaya yang tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh Notaris PPAT, semacam “*esprit de corps*”, sehingga mereka percaya bahwa diantara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia diantara mereka. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.

3. Akibat hukum yang ditimbulkan dari akta bermasalah yang diterbitkan oleh Notaris PPAT adalah akta terdegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain. Akibat hukum lainnya PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) 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.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*.

Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti :¹

1. Dalam KUH Perdata (Soebekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overseenkomst*.
2. Utrech, dalam bukunya Pengantar Hukum Indonesia menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
3. Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata Jilid I menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.

Hal tersebut berarti bahwa untuk *verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan perjanjian, dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan. Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²

Suatu kontrak atau perjanjian adalah suatu “peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.³

¹R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 3.

²*Ibid.*

³Burhanudin Ali SDB & Nathaniela Stg, 2009, *60 Contoh Perjanjian (kontrak)*, Buku Kita, Jakarta, Hlm. 9.

B. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta. Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* atau akta, dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat. Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, kata akta berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.⁴

1. Pengertian Akta

Pengertian akta disebutkan dalam pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Regelement (HIR) Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84, yaitu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pengawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.⁵

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶

⁴Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PrenadaMedia Group, Hlm. 126.

⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, op.cit.*, Hlm. 62.

⁶R. Soeroso, *op.cit.*, Hlm. 6.

Akta bukti tulisan yang berupa akta menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :⁷

1. Akta Autentik

Yang dimaksud akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pengawai-pengawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuatnya. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta.

2. Akta di bawah tangan

Yang dimaksud akta di bawah tangan menurut Pasal 101 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

2. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli, dapat dianalisis dari pengertian yang tercantum di dalam Undang-Undang, doktrin maupun yang tercantum dalam kamus hukum. Pengertian itu, disajikan berikut ini :⁸

1. Pasal 1457 KUHPerdata. Jual beli adalah :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengingat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

2. Pasal 549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Rusia. Istilah jual beli dalam pasal ini, yaitu *the contract of sale real estate* merupakan :

⁷Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, op.cit., Hlm. 129.

⁸Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 114.

“Kontrak yang berkaitan dengan penjualan *real estate*, dimana penjual melakukan pengalihan atau pemindahan hak kepemilikan kepada pembeli atas sebidang tanah, bangunan atas struktur atas sebuah apartemen atau *real estate* lainnya”.

3. Pandangan Salim HS. Jual beli adalah :

“Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut”.

3. Pengertian Tanah

Tanah yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *onderground* mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena tanah dapat dipergunakan untuk pembangunan, bidang pertanian, peternakan, pertambangan, bahkan saat ini menjadi komoditas yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.⁹

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seorang sehingga sudah sepantasnyahal mengenai tanah diatur dalam sebuah undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-undang, sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan wilayah.¹⁰

⁹*Ibid.*, Hlm. 17.

¹⁰Jimmy Joses Sembiring, *op.cit.*, Hlm. 2.

Jika kita telaah Pasal 1 ayat 2 PP Tahun 1997, maka dinyatakan bahwa “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.”¹¹

C. Pengertian dan Wewenang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.
3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

¹¹A.P. Parlindungan, *op.cit.*, Hlm.20.

4. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.
5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut di atas menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah.

Dalam peraturan perundang-undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu seorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Sri Winarsimenyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis yaitu selalu dalam kerangka hukum publik.¹²

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

¹²Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, *op.cit.*, Hlm. 62.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ini adalah kepala kecamatan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

2. Wewenang PPAT

Dalam pengangkatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk melaksanakan tugas pokoknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹³

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :¹⁴

a. Pasal 2

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

¹³*Ibid.*, Hlm. 107.

¹⁴*Ibid.*, Hlm. 112.

2. Camat Sebagai PPAT

Adapun Camat berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah didasarkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”* Namun sebelum diterbitkannya peraturan yang dimaksud tersebut melalui Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Kepala Kecamatan (Camat) dalam kedudukannya dan fungsinya sebagai wakil pemerintah diberi kewenangan untuk memberi atau pembukaan hak atas tanah.

Demikian setelah diterbitkannya peraturan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Camat (pegawai pamongpraja) juga diberi kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah dengan sebutan sebagai pejabat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yaitu *“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat).* Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961

Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibanya, Pejabat yang dimaksud adalah :

- a. Notaris;
- b. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan departemen agraria;
- c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. Orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas tanah, Camat diberikan kewenangan khusus di bidang pertanahan untuk membuat keputusan izin membuka tanah, namun dalam pemberian ijin membuka tanah tersebut para Camat kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan hidup dan tata guna tanahnya dan tidak jarang dijumpai ijin membuka tanah yang tumpang tindih dengan tanah kawasan hutan yang akhirnya dapat menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air, maka Menteri Dalam Negeri mencabut kembali kewenangan Camat tersebut dengan suratnya No. 593/5707 tanggal 22 Mei 1984.

Surat Menteri Dalam Negeri tersebut juga ditindaklanjuti oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan No.593/15634 Tanggal 27 Juni 1984. Demikian halnya dengan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, setelah berjasa memberikan landasan hukum bagi pendaftaran tanah di Indonesia dalam kurun waktu 36 tahun, disamping kurang mengadopsi ke akurasian pelaksanaan (mulai dari proses awal sampai pendokumentasian dan penyimpanan data pendaftaran), juga tidak lagi dianggap memberikan kepastian hukum dan kepastian hak sesuai tuntutan masyarakat dan dinamika perkembangan zaman,³

sehingga diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa : Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPATS.

Sedangkan Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Melalui Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tersebut, Camat mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.

1. Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa :“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.4 Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam

hal tertentu Kepala Badan pendaftaran dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis metode penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum.

2. Sifat Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk melakukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dengan masyarakat

Dalam penelitian ini, penulis akan mendiskripsikan mengenai akibat hukum dari penerbitan akta jual beli tanah yang bermasalah oleh Notaris PPAT ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Data yang akan dipergunakan dalam penulisan skripsi ini terbagi atas dua yaitu :

1. Data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari sumber dilapangan yang bersumber dari responden yang berkaitan dengan penelitian ini. Data primer ialah data yang diperoleh langsung dari narasumber atau masyarakat.

2. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelaahan kepustakaan yang berupa literature-literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan, dokumentasi dari instansi yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dengan judul “Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Bermasalah Oleh Notaris PPAT” ini dilakukan dengan mengambil lokasi dikantor Notaris/PPAT Adi Pinem, S.Hdi Jl. Kolonel Sugiono No. 18-B Aur Medan.

Pengambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan bahwa di kantor Notaris/PPAT Adi Pinem, S.Hdi Jl. Kolonel Sugiono No. 18-B Aur Medan karena di wilayah beliau banyak transaksi jual beli tanah.

Selain itu pemngambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan waktu dan jarak lokasi penelitian yang tidak terlalu jauh dari tempat tinggal peneliti, sehingga akan memudahkan peneliti dalam mengumpulkan data yang lengkap dan valid.

4. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar akhir bulan februari 2018.

No	Kegiatan	JAN 2018				FEB 2018				NOV 2018				FEB 2019				MARET 2019			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul			■	■																
2.	Bimbingan Proposal					■	■	■	■												
3.	Seminar Proposal									■											
4.	Penelitian										■	■	■								
5.	Bimbingan Skripsi													■	■	■	■				
6.	Seminar Hasil																	■			
7.	Ujian Meja Hijau																	■	■	■	■

B. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah tahap yang penting dalam melakukan penelitian. Alat pengumpul data menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian, karena itu alat pengumpul data harus mendapat penggarapan yang cermat agar data penelitian mempunyai kualitas yang cukup tinggi, alat pengumpul datanya harus dapat mengukur secara cermat, harus dapat mengukur yang hendak diukur, dan harus dapat memberikan kesesuaian hasil kepada pengulangan pengukuran. Maka dalam rangka mendapatkan data yang tepat, penulis menggunakan teknik pengumpulan data, sebagai berikut :

1. Studi lapangan (*Field Reaserch*)

Merupakan penelitian yang digunakan secara langsung terhadap objek yang diteliti dalam rangka memperoleh data primer, dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara (*interview*).

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden.

Jenis *interview* ada 3, yakni :

1. *Interview* bebas, yaitu pewawancara bebas menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat akan data apa yang akan dikumpulkan.
2. *Interview* terpimpin , yaitu *interview* yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci.
3. *Interview* bebas terpimpin, yaitu kombinasi antara *interview* bebas dan *interview* terpimpin.

Jenis *interview* (wawancara) yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, karena daftar pertanyaan dapat berkembang sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan. Wawancara dilakukan terhadap narasumber, yaitu Notaris PPAT Adi Pinem, S.H.

2. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Pada tahap ini peneliti mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitiannya sehingga penelitian yang dilakukan bukanlah aktivitas yang bersifat

“*trial and error*”.Aktivitas ini mengarah separuh dari aktivitas penelitian itu sendiri, *six hours in library save six months in field or laboratory*.¹

C. Analisis Data

Pada tahap ini data dikerjakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa, sehingga dapat menyimpulkan persoalan-persoalan yang diajukan dalam pengajuan penulisan hukum ini. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan yang dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Analisis analitis data tersebut tidak hanya terbatas pada pengumpulan data yang diperoleh, tetapi juga menganalisa juga menginterpretasikan data atau pemikiran logis kemudian membuat kesimpulan yang didasarkan pada penelitian data metode kualitatif sebagai penjabaran data terhadap data-data berdasar diteratur dan keterangan di lapangan.

¹Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm.112.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Akta Notaris sebagai Akta Autentik

Akta otentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/ pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya. (pasal 1867 dan 1868 KUHPerd).¹⁶ Sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak sendiri tanpa bantuan dari seorang pejabat. Kedua akta tersebut mempunyai perbedaan-perbedaan, baik dari cara pembuatan, bentuk maupun kekuatan pembuktiannya.¹

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta autentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa disebut akta autentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²

1. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pegawai umum, yang diunjuk oleh undang-undang
2. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang

¹Herlen Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal 56

²*Ibid*

3. Di tempat dimana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³

Apabila seorang Notaris membuat suatu laporan tentang rapat yang dihadiri dalam suatu rapat umum pemegang saham perseroan terbatas maka laporan itu merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Seorang juru sita Pengadilan Negeri yang memanggil seorang tergugat atau seorang saksi, maka Berita Acara Pemanggilan itu termasuk akta autentik yang dibuat oleh juru sita. Akta ini sebenarnya laporan yang dibuat oleh pegawai umum tentang perbuatan resmi yang dilakukan. Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuat akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya diunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan

³Adrian Sutedi.2008.*Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hal 76

hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik. Akta-akta lainnya yang bukan akta autentik dinamakan akta di bawah tangan.⁴

Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara Pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri disebut akta di bawah tangan. Jadi akta di bawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya di mana saja diperbolehkan. Yang terpenting bagi akta di bawah tangan itu terletak pada tanda tangan para pihak, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata yang menyebutkan: barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta) di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tandatangannya. Kalau tandatangan sudah diakui, maka akta di bawah tangan berlaku sebagai bukti sempurna seperti akta autentik bagi para pihak yang membuatnya.⁵

Sebaliknya jika tanda tangan itu dipungkiri oleh pihak yang telah membubuhkan tanda tangan, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus berusaha mencari alat-alat bukti lain yang membenarkan bahwa tanda tangan tadi dibubuhkan oleh pihak yang memungkiri. Selama tanda tangan terhadap akta di

⁴*Ibid*

⁵Herlen Budiono, *Op.cit* hal 45

bawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak mempunyai banyak manfaat yang diperoleh bagi pihak yang mengajukan akta di bawah tangan.

Kalau dalam akta autentik tanda tangan tidak merupakan persoalan namun dalam suatu akta di bawah tangan pemeriksaan kebenaran tanda tangan merupakan acara pertama untuk menentukan kekuatan akta di bawah tangan sebagai bukti sempurna seperti akta autentik. Perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:⁶

1. Akta Autentik

- a. Bentuk akta ditentukan undang-undang. Contoh Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPAT, Akta Kelahiran, Akta Perkawinan, Anggaran Dasar Perseroan Terbatas, Keputusan Hakim dan lain sebagainya
- b. Dibuat oleh Pejabat Umum seperti Notaris, PPAT, Pejabat Catatan Sipil, Pejabat KUA, Ketua Pengadilan, Hakim Pengadilan dan lain sebagainya
- c. Kekuatan pembuktian akta autentik sempurna artinya akta autentik itu dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan pihak-pihak tersebut
- d. Akta autentik mempunyai kekuatan formal artinya akta autentik membuktikan kebenaran daripada yang dilihat, didengar dan dilakukan para pihak tersebut. Jadidapat menjamin kebenaran identitas para pihak, tanda tangan para pihak, tempat akta dibuat dan para pihak menjamin keterangan yang diuraikan dalam akta

⁶*Ibid*, hal 55

- e. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya akta autentik isinya mempunyai kepastian sebagai alat bukti yang sah di antara para pihak, para ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari akta tersebut. Dengan diajukannya akta autentik, hakim terikat dan tidak diperkenankan meminta alat bukti tambahan, kecuali ada pembuktian sebaliknya yang menyanggah isi akta tersebut
- f. Apabila akta autentik diajukan sebagai alat bukti di depan hakim, kemudian pihak lawan membantah akta autentik tersebut maka pihak pembantah yang harus membuktikan kebenaran/ bantahannya.

2. Akta di bawah tangan

- a. Bentuk akta di bawah tangan bebas artinya para pihak yang membuat akta di bawah tangan tersebut bebas untuk menentukan bentuknya
- b. Kalau akta autentik dibuat oleh pejabat negara, notaris/PPAT maka akta di bawah tangan dibuat oleh pihak-pihak yang membuat akta tersebut. Jadi setiap orang yang cakap menurut hukum dapat membuat akta di bawah tangan
- c. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian seperti akta autentik jika tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani
- d. Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan materiil jika tandatangannya itu diakui oleh yang menandatangani akta itu
- e. Untuk pembuktian di depan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta di bawah tangan dan akta tersebut dibantah oleh pihak lawannya, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu yang harus mencari bukti

tambahan (misalnya saksi-saksi) untuk membuktikan bahwa akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar ditandatangani oleh pihak yang membantah.

Dengan kata lain, jika akta di bawah tangan disangkal kebenarannya maka yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai alat bukti harus mencari tambahan bukti untuk membenarkan akta di bawah tangan. Tambahan bukti misalnya saksi-saksi yang dianggap mengetahui tentang pembuatan akta di bawah tangan dan tanda tangan tersebut benar ditandatangani oleh pihak yang membantah.

2. Tanggung Jawab Notaris sebagai PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, dengan mewawancarai beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa tanpa adanya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggungjawab untuk mensahkan akta yang dibuatnya tersebut dengan memperhatikan betul syarat-syarat

untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan datayang terdapat dalam sertipikat dengan buku tanah yang ada di KantorPertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi memberi peningkatan penerimaan negara disektor pajak, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan cukup besar karena ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta.Melihat peran yang cukup besar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah di sektor perpajakan ini, pada kenyataannya terdapat oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memanfaatkan jabatannya untuk memperoleh keuntungan pribadi, salah satunya dengan cara “bermain” dengan kliennya dalam menentukan jumlah perhitungan pajak terhutang dengan cara menurunkan harga jual objek pajak yang sebenarnya, yang dicantumkan dalam akta yang dibuatnya

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari,seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanahsemakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum. Untuk itu sangat dibutuhkan ketelitian dan pemahaman ilmu yang luas bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seorang Pejabat

Pembuat Akta Tanah yang lalai dan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dapat dikenakan sanksi maupun tuntutan yang berakibat terhadap jabatan dan nama baiknya.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta antara lain:⁷

a) Subjek hak atas tanah.

Berupa orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah.

1. Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Tetapi tidak setiap orang dapat bertindak sebagai subjek dalam hukum pertanahan karena hal ini akan dibatasi dengan kecakapan bertindak dalam hukum. Dalam pembuktian hukum tentang orang, di Indonesia ditentukan berdasarkan penggolongan penundukan hukum pribadi masing-masing, sebagai berikut :

a. Bukti Kelahiran

1) Golongan yang tunduk kepada hukum adat dapat dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil atau sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974

⁷ S. Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak tanah*, Grasindo Jakarta, hlm 7

- 2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud dengan Pasal 29 CSI jo Pasal 35 CSKI jo Pasal 37 CSE jo Pasal 50 CST.

b. Bukti Perkawinan

- 1) Golongan yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor urusan agama atau kantor catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 2, Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975
- 2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud Pasal 100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Bukti Perceraian

- 1) Golongan yang tunduk kepada hukum adat dibuktikan dengan akta perceraian dari kantor Urusan Agama atau Kantor Catatan Sipil sebagai mana yang dimaksud dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.
- 2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perceraian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 221 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Bukti Kematian

- 1) Golongan yang tunduk pada hukum adat dapat dibuktikan dengan keterangan kematian dari lurah atau kepala desa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 Tentang Kependudukan.

- 2) Golongan yang tunduk kepada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kematian dari kantor catatan sipil ditentukan Pasal 73 CST jo Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

2. Badan Hukum selaku subjek hak atas tanah antara lain:

- a. Badan Hukum Publik, Merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan keputusan pejabat pemerintah Indonesia, pejabat negara asing atau pejabat badan internasional yang tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, misalnya lembagapemerintahan Indonesia, Kedutaan atau konsulat negara asing, badan persatuan bangsa-bangsa dan perwakilan internasional lainnya, sesuai azas timbal balik dan perlakuan hukum yang sama.
- b. Badan Hukum Privat, merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan tertentu untuk kepentingan peseronya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, koperasi.
- c. Badan Hukum Lainnya, selain badan hukum publik dan badan hukum privat, juga ada perkumpulan orang atau badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan untuk kepentingan umum yang ditetapkan pemerintah Indonesia, misalnya badan keagamaan atas rekomendasi Menteri Agama atau badan sosial atas rekomendasi Menteri Sosial.

b) Objek hak atas tanah

Objek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek pemilikan hak atas tanah yang dimaksud sama dengan

objekpendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara;

c) Alas hak atas tanah

Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.

1. Pembuktian Hak Baru Atas Tanah,

Pembuktian hak baru menunjukkan alat bukti yang dibuat sesudahberlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 sesuai Pasal 23 yaitu sebagai berikut :

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat berwenang bersangkutan menurutketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

- b. Akta PPAT menurut pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan dari pejabat berwenang.
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- f. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

2. Pembuktian Hak Lama Atas Tanah

Pembuktian hak lama menunjukkan alat bukti yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997. (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2)).

d) Kecakapan bertindak dalam hukum

Merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum (perjanjian) sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum.

Konsekwensi dalam bidang pendaftaran tanah bahwa setiap perbuatan hukum kepemilikan hak atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum dewasa, atau belum pernah kawin atau orang yang berada dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.

1. Ketentuan Umur Dewasa

Ketentuan umur dewasa menurut hukum sangat beragam, seperti dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, bahwa orang

dinyatakan cakap bertindak setelah mencapai umur 21 tahun, namun dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa pria berumur 19 tahun dan wanita berumur 16 tahun dapat melakukan perbuatan hukum perikatan/perjanjian perkawinan atas persetujuan orang tua atau walinya. Menurut Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Pasal 1 Angka 26 Undang Undang Nomor 25 Tahun 1997 Tentang Ketenagakerjaan ditetapkan bahwa orang dinyatakan dewasa setelah mencapai umur 18 tahun. Konflik hukum seperti diatas, menurut Dr. Alvi Syahrin, SH, MS, dapat diselesaikan dengan cara berfikir hukum sehingga konstelasi hukum menjadi satu sistem yang sinkronisasi dan konsistensi. Jadi “perbuatan hukum anak yang belum mencapai umur 21 tahun harus mendapat persetujuan dari orangtua atau walinya”.

2. Pengurusan Harta Kekayaan Anak dibawah Umur

Seperti yang dikemukakan diatas, bahwa yang dimaksud anak dibawah umur adalah yang belum berumur 21 tahun, maka kepengurusan terhadap harta kekayaan anak bawah umur tersebut dapat dilakukan melalui perwakilan orangtua atau perwakilan anak dibawah umur, baik menurut undang-undang ataupun berdasarkan penetapan pengadilan.

Dalam hal dilakukannya tindakan hukum atas harta kekayaan anak dibawah umur, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwakilan menurut undang-undang berdasarkan kekuasaan orangtua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan pengadilan kepada salah seorang dari kedua orang tua (*voogdij*) atau perwakilan menurut undang-undang oleh pihak lain (*wettelijkevoogdij*) (lihat pasal 45 – 54 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974) Akan tetapi, kekuasaan perwakilan atau

perwalian tidak boleh digunakan untuk memindahtangankan, mengalihkan atau membebaskan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan si anak menghendaki (lihat Pasal 48 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo Pasal 307, Pasal 309, Pasal 1315, Pasal 1317 dan Pasal 1340 (Kitab Undang Undang Hukum Perdata)

3. Pengurusan Orang Di Bawah Pengampuan (Curatele)

Kecakapan seseorang yang dikaitkan dengan kemampuan bertindak dalam hukum pertanahan berdasarkan pada ketentuan Pasal 452 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu orang yang ditempatkan dibawah pengampuan berkedudukan sama dengan anak yang belum dewasa. Hal ini disebabkan karena ketidak mampuan mental atau sifat boros atau karena pailitnya subjek hukum. Konsekuensinya bahwa setiap perbuatan hukum hak atas tanah yang diperbuat oleh orang yang mempunyai kedudukan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum (Pasal 446 Kitab Undang Undang Hukum Perdata). Kedudukan orang yang dibawah pengampuan, didalam maupun diluar pengadilan berlaku sama dengan kedudukan anak di bawah umur, sehingga semua ketentuan mengenai pengurusan perwakilan orangtua dan perwalian anak dibawah umur berlaku sama dengan pengurusan pengampu kecuali dalam perbuatan hukum tertentu, misalnya membuat surat wasiat.

e) Pemberian persetujuan dalam perbuatan hukum

Pemberian persetujuan dalam hukum diperlukan karena adanya lembaga harta kekayaan bersama yang diperoleh selama masa perkawinan, sehingga perlu mendapat persetujuan kawan hidupnya (suami/isteri) atau harta persekutuan yang belum terbagi sehingga perlu mendapat persetujuan dari orang yang menundukkan dirinya selaku

ahli waris, terhadap harta kekayaan badan hukum privat diperlukan persetujuan sesuai anggaran dasarnya atau badan hukum publik diperlukan keputusan dari pejabat berwenang.

1. Persetujuan Bagi Orang Perseorangan

Percampuran harta, harta bersama atau harta gono gini merupakan harta kekayaan antara suami dan isteri, terdiri dari aktiva dan passiva yang sudah ada ataupun akan ada dikemudian hari, dimulai sejak terjadinya perkawinan dan berakhir pada saat bubarnya suatu perkawinan. Penyimpangan ketentuan tersebut, hanya dapat dilakukan sebelum dilaksanakan perkawinan, dibuktikan dalam akta perjanjian perkawinan yang diperbuat dihadapan Notaris. Persekutuan harta atau disebut juga harta peninggalan merupakan bagian dari milik yang bersifat turun temurun dengan kata lain bahwa setiap benda harus ada pemiliknya, karena itu ketika seseorang meninggal dunia maka segala hak miliknya saat itu juga beralih kepada ahli warisnya.

2. Persetujuan Bagi Badan Hukum Publik

Badan hukum publik selaku lembaga pemerintahan negara dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapat persetujuan berdasarkan ketetapan pejabat pemerintah yang berwenang sesuai tugas pokok dan fungsinya.

3. Persetujuan Bagi Badan Hukum Privat

Badan hukum privat sebagai pemilik perkumpulan pesero untuk melakukan perbuatan hukum harus mendapat persetujuan rapat umum pemegang saham atau sesuai dengan

anggaran dasar perusahaannya, dengan pengertian bahwa setiap perbuatan hukum pengurus menjadi terbatas dan jika melampaui kewenangan kompetensinya maka pengurus akan bertanggung jawab secara pribadi.

f) Pajak BPHTB dan pph.

Pajak merupakan iuran yang wajib dibayar oleh wajib pajak kepada negara tanpa kontra prestasi langsung agar dapat digunakan oleh negara untuk membiayai pengeluaran umum sehubungan tugas penyelenggaraan pemerintah menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan kepada orang atau badan hukum atas dasar perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pajak Penghasilan (PPh) final dikenakan kepada orang atau badan hukum atas dasar penghasilan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam hal PPh dan BPHTB tersebut terhutang, maka harus dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuat aktanya. Pembayaran dilakukan di Bank yang ditunjuk atau di kantor pos. Untuk mengetahui jumlah BPHTB dapat mengecek pada NJOP yang tercantum pada SPPT-PBB objek pada tahun yang sama dengan pembuatan akta.

g) Informasi sertifikat.

Informasi tentang keadaan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan diperlukan untuk mengetahui kesesuaian data sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sama dengan data buku tanah di kantor pertanahan. Selain itu juga diperlukan untuk mengetahui beban hak tanggungan yang melekat atas hak atas tanah bersangkutan dan lebih penting lagi untuk mengetahui keadaan hak atas tanah yang

bersangkutan tidak sedang dalam objek sengketa. Karena kepala kantor pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah terdaftar di kantor pertanahan apabila hak atas tanah bersangkutan menjadi objek sengketa. (Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997) Pejabat pembuat akta tanah sebelum melangsungkan aktanya wajib memohon informasi kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang kesesuaian data dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah asli hal ini dimaksudkan supaya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak cacat hukum atau dapat dibatalkan demi hukum.

Sertifikat Hak atas tanah yang sudah diperiksa dan dinyatakan bersih maka di halaman akhir catatan perubahan sertifikat dan buku tanah bersangkutan distempel cap yang bertuliskan “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN”, di atasnya dibubuhi paraf pegawai kantor pertanahan bersangkutan. Pengecekan sertipikat hak atas tanah yang datanya tidak sesuai dengan data di kantor pertanahan maka sertipikat tersebut dikembalikan kepada pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan dengan “SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH”. Jika dalam pengecekan ternyata sertipikat tersebut tidak dibuat oleh kantor pertanahan maka di setiap halaman isi dan sampul sertifikat tersebut ditempelkan cap yang bertuliskan “SERTIPIKAT INI TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN.....”, dan diparaf oleh pegawai kantor pertanahan bersangkutan. Jadi, tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:
 - a. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
 - b. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundangundangan yang berlaku;
 - c. yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau absentee tersebut menjadi objek landform;
 - d. yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran yang dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta dan semua dokumen –dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Selain tugas dan tanggung jawab yang melekat pada jabatannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mempunyai kewajiban untuk :

1. Menjilid akta asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebulan sekali dan setiap jilid berisi 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya.
2. pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta sebagaimana dimaksud diatas, dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.
3. Membuat satu buku daftar akta yang dibuatnya.
4. mengisi buku daftar akta yang dimaksud seperti diatas, setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

5. Wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, kepada kepala kantor pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
6. wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya apabila berhenti karena meninggal dunia, telah mencapai umur 65 tahun dan diangkat sumpah jabatan untuk melaksanakan tugas notaris di wilayah Kota/Kabupaten yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.

Dalam menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan, banyak melayani masyarakat dalam membuat akta atas perbuatan hukum berupa peralihan dan pembebanan hak karena :

a. Jual Beli

Merupakan peralihan (balik nama) dari pemegang sertifikat hak selaku penjual kepada pembeli. Permohonan pendaftaran balik nama ke atas nama pembeli, didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual belinya kepada kepala kantor pertanahan Kota Medan melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari PPAT;
3. Akta Jual Beli;
4. Asli sertifikat hak atas tanah;
5. fotokopi KTP atau Identitas penjual dan pembeli;

6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

b. HIBAH

Pemindahan hak karena hibah merupakan balik nama dari pemegang sertipikat hak selaku pemberi hibah kepada penerima hibah dengan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta Hibahnya kepada kepala kantor pertanahan Kota Medan melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta hibah dari PPAT;
3. Akta Hibah;
4. Asli sertipikat hak atas tanah;
5. fotocopi KTP atau Identitas pemberi hibah dan penerima hibah;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

c. Pemindahan Hak Karena Pembagian Hak Bersama

Pemindahan Hak Karena Pembagian Hak Bersama merupakan balik nama diantara pemegang sertipikat hak bersama kepada satu orang atau lebih, dengan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta pembagian hak bersama, kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat hak atastanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta pembagian hak bersama dari PPAT;
3. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB);
4. Asli sertipikat hak atas tanah;
5. fotokopi KTP atau Identitas diri para pihak;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

d. Pembebanan Hak Atas Tanah (Hak Tanggungan)

Pembebanan Hak Atas Tanah (Hak Tanggungan) merupakan hak jaminan pembayaran utang tertentu yang dibebankan atas hak atastanah dari debitor kepada kreditor, yang dimohon oleh kreditor kepada kepala kantor pertanahan Kota Medan melalui prosedur perolehan sertipikat Hak Tanggungan dengan memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat Permohonan dari debitor;

3. Surat pengantar pendaftaran akta pembebanan Hak Tanggungan dari PPAT;
4. Akta Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) jika pembebanannya dikuasakan;
5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) asli kedua;
6. Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang diparaf oleh PPAT; Asli sertipikat hak atas tanah;
7. fotokopi KTP atau Identitas diri para pihak;
8. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;

Selain untuk pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, masyarakat juga banyak meminta jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pengalihan hak karena

a). Pengalihan Hak Berdasarkan Warisan

Pengalihan hak berdasarkan warisan merupakan balik nama dari pemegang sertipikat hak yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, yang oleh ahli waris dengan menggunakan surat keterangan ahli waris dimohon balik namanya kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat atas tanah dengan memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Asli sertipikat hak atas tanah;
3. Surat Keterangan kematian dari yang berwenang;
4. Surat Keterangan ahli waris dari yang berwenang;
5. Fotocopi KTP atau identitas diri para ahli waris;

6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;

Persyaratan permohonan tersebut disampaikan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Subjek hak balik nama sebab waris adalah segenap ahli waris abintestato.
 2. Objek hak balik nama waris adalah semua jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh ahli waris.
 3. Kewenangan membuat surat kematian
 - a. Keturunan Tionghoa dari kantor catatan sipil, dan
 - b. Bukan keturunan Tionghoa dari lurah/Kepala desa, rumah sakit.
 4. Kewenangan membuat surat keterangan ahli waris, yaitu para ahli waris untuk :
 - a. Keturunan Tionghoa di buat dihadapan Notaris;
 - b. Keturunan Timur Asing lainnya dibuat dihadapan pejabat balai harta peninggalan atau pengadilan negeri atau pengadilan agama;
 - c. Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli warisnya disaksikan oleh Lurah/Kepala desa dikuatkan oleh camat.
 5. Setiap fotocopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat berwenang.
- b). Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) merupakan penghapusan hakjaminan karena pelunasan utang tertentu yang dibebankan atas tanah dari debitor kepada

kreditor, dengan menggunakan surat roya dari kreditor kepada kepala kantor pertanahan Kota Medan yang dimohon oleh debitor melalui prosedur perolehan penghapusan Hak Tanggungan dengan pemenuhan persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat Roya Hak Tanggungan dari Kreditor;
3. Sertipikat Hak Atas Tanah;
4. Sertipikat Hak Tanggungan;
5. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan hukum seperti tersebut diatas,
7. juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jika:
 - 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau;
 - 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut

sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; dan

- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan Kabupaten/Kota, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk berbuat demikian; atau
- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan suatu perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- 6) Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis; atau
- 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tidak semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum

tersebut. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak dibuat dengan akta PPAT, adalah :

- a. Pemberian hak atas tanah Negara dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dengan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- d. Pemindahan hak karena lelang dengan Risalah Lelang/Berita Acara Lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang.
- e. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- f. Pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- g. Pencabutan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Presiden.
- h. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta Notaris atau Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah oleh pemegang haknya.

- i. Pembatalan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- j. Wakaf tanah Hak Milik dengan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Gadai Tanah (Hak Gadai), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat oleh para pihak.

3. Peralihan Hak Melalui Jual beli

a) Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralisme maksudnya, berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah. Hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administratif. Hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah. Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal dalam hukum tanah Indonesia.⁸

Pada saat itu telah dilangsungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) yang termuat dalam Stb. 1834 Nomor 27. Peralihan hak berdasarkan Ordonansi Balik Nama

⁸ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan, hlm. 12.

(*OverschrijvingsOrdonnantie*) ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerd dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*OverschrijvingsOrdonnantie*). Menurut Pasal 1457 KHUPerd apa yang disebut "jual beli tanah" adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihaklain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijual belikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut "tanah-tanah hak barat", yaitu tanah-tanah Hak *Eigendom, Erfpacht, Opstal* dan lain-lain. Biasanya jual belinya dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya.

Sebelum berlakunya Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadisebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari DewanSchepen. Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunyasuatu peralihan hak yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.⁹

Dengan adanya ketentuan Pasal 20 Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (*titel, causa*) dari penyerahan, sedang peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerd). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut

⁹*Ibid*, hlm. 28.

”penyerahan yuridis” (*juridische levering*), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerd. Menurut Pasal-Pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda ”*transport acte*” (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut ”penyimpan *hypotheek*”.¹⁰

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli. Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai).

Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya.

Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan

¹⁰*Ibid.*

pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual belitersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang.

Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benaria telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.¹¹

b) Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerd atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat.¹²

¹¹ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 78.

¹² *Ibid.*

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli¹³.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal- Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.¹⁴

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No.

¹³B.F Sihombing, 2004, *Evaluasi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, Gunung Agung, hlm. 63.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 76.

840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih beradadalam penguasaan penjual.¹⁵

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.¹⁶

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris PPAT juga adalah pejabat umum.¹⁷

¹⁵ *Ibid*, hal. 77.

¹⁶ Herlen Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, hlm. 256.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 257.

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik namayang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT.¹⁸

Namun demikian, apakah kemudian pengalihan hak atas tanah di luar melibatkan PPAT otomatis menjadi tidak sah adalah persoalan lain. Berkenaan dengan itu, patut diperhatikan putusan Mahkamah Agung No.122 K/Sip/1973, tertanggal 14 April 1973 dalam perkara antara Nyi R. Neno Aminah versus Ahja Karso dan Nyi R. Enok Supiah. Di dalam *arrest* ini diputuskan bahwa belumdilaksanakannya jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut karena pembuatan aktadi hadapan PPAT semata-mata merupakan syarat administratif. Juga menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.¹⁹

¹⁸Muh Yamin dan Abdul Rahim Ibs, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju. Hlm. 121.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Loc cit.* Hlm. 79.

c) Akta PPAT

Sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Karena jual beli adalah merupakan perjanjian, maka dalam hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Di dalam KUHPerdara tidak ada penjelasan mengenai apa itu sebab yang halal, tetapi Pasal 1337 KUHPerdara mengatur tentang sebab yang terlarang, yaitu sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan menafsirkan Pasal 1337 secara *a contrario*, maka dapat diketahui bahwa sebab yang halal adalah yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sedangkan untuk jual beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil.²⁰

1. Syarat Materil.

Syarat materil sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

²⁰*Ibid*, hal. 77.

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjualbukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT⁵⁸. Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik.

Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang. Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²¹

- a. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak

²¹ Herlen Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 59.

(*onpartijd-impartial*) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.

- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Sebagai akta otentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *nonexstent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undanganyaitu:²²

1. Pasal 1869 KUHPerdara, yang berbunyi:

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- c. Cacat dalam bentuknya.

2. Pasal 1320 KUHPerdara,

Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:

²²*Ibid*, hal. 250.

- a) sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b) kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c) suatu hal tertentu dan
- d) kausa yang halal.

syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

3. Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup sebagai berikut: ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang ditanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di

hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akandapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan timbul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952/K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato, atauhukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung (Adat), maka syarat-syarat dalamPeraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato dan Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, di mana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung (Adat) yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual,maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belumdilaksanakan di hadapan PPAT.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis(*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).Kewajiban menyerahkan

surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPerdara menyatakan “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Jadipenyserahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertipikatnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT. Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apa bila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

B. Pembahasan

1. Tata Cara Penerbitan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah:²³

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT

²³Hasil Wawancara dengan Notaris PPAT, Adi Pinem, S.H., tanggal 1 Desember 2018

wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

2. Dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
3. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
4. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
5. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
6. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan
 7. Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 8. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak

yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

9. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
10. 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, saksisaksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
11. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
12. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

1. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotokopi surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan. Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasannya.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam pembuatan akta, PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.

2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada Hukum Adat).
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (Terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

2. Faktor yang Menyebabkan Terbitnya Akta Jual Beli Tanah Bermasalah oleh PPAT

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari melayani masyarakat, sering terjadi permasalahan atau kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain :²⁴

1. Sistem administrasi dan manajemen yang tidak teratur pada kantor pertanahan, seperti buku tanah yang sering hilang dan tidak diketahui dimana keberadaannya. Hal ini disebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dilakukan melalui loket penerimaan resmi, meskipun pada kenyataannya di kantor pertanahan Kota Medan di rancang dengan kebijakan satu pintu tetapi penerapannya belum terlaksana. Jika ingin melakukan permohonan pendaftaran, maka Pejabat pembuat akta tanah akan menemui pegawai kantor pertanahan secara “sendiri-sendiri” untuk melakukan pendaftaran, sehingga jika seorang pegawai kantor pertanahan mempergunakan buku tanah, maka pegawai kantor pertanahan yang lain akan sulit menemukan keberadaan buku tanah. Hal ini tentu sangat merugikan karena untuk

²⁴Hasil Wawancara dengan Notaris PPAT, Adi Pinem, S.H., tanggal 1 Desember 2018

melakukan pengecekan sertifikat saja, bisa membutuhkan waktu yang sangat lama (lebih dari 2 minggu). Pendaftaran yang tidak dilakukan melalui loket resmi (kebijakan satu pintu) juga sering menyebabkan berkas permohonan pendaftaran tersebut hilang di tangan pegawai kantor pertanahan. Akibatnya seluruh kerugian dan biaya penerbitan sertipikat baru menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pihak kantor pertanahan tidak pernah menerima secara resmi.

2. Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan permintaan masyarakat yang besar dan semakin meningkat, sehingga butuh waktu yang lama untuk juru ukur melakukan pengukuran (survey cadastral) di lapangan. Permasalahan ini bisa diatasi dengan penambahan jumlah personel juru ukur serta penerapan sistem kerja yang efisien. Di samping itu untuk memenuhi permintaan masyarakat yang besar, maka oleh pemerintah telah diciptakan lembaga atasnya yang diberikan kepada swasta untuk proses percepatan dan akurasi yang baik. Hal ini sebagai mana diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998, telah ditetapkan bahwa untuk survey cadastral dapat dilakukan oleh surveyor berlisensi. Disebutkan bahwa surveyor cadastral adalah seseorang yang mempunyai keahlian dibidang pengukuran dan pemetaan kadasteral dan mempunyai kemampuan mengorganisasikan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral yang diberi wewenang untuk melakukan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral tertentu dalam rangka pendaftaran tanah, baik sebagai usaha pelayanan

masyarakat sendiri maupun sebagai badan hukum yang berusaha dibidang pengukuran dan pemetaan.

3. Persyaratan perpajakan baik itu PBB, PPh dan BPHTB yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga kerap kali menghambat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pembuatan akta. Hal ini biasa terjadi karena SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Kantor PBB, sementara objek pajak akan dialihkan. Seperti contoh A akan menjual tanahnya kepada B pada bulan Februari, sementara pada saat tersebut SPPT-PBB nya belum dikeluarkan oleh kantor pajak dan pajaknya pun belum bisa dibayarkan oleh pemilik tanah. Hal ini otomatis menghambat kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mengawasi pelunasan atas pajak yang terhutang dan disyaratkan untuk menyertakan fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan dan bukti pelunasan pajak terhutang. Dalam pembayaran BPHTB juga diharuskan bahwa formulir pembayaran harus dilegalisir terlebih dahulu pada kantor PBB setempat, baru bisa dilakukan pembayaran. Dan untuk hal tersebut,terkadang pejabat berwenang untuk melegalisir pada kantor PBB berhalangan dan susah ditemui sehingga membutuhkan waktu yang tidak sebentar, padahal dalam sistem usaha dan perekonomian transaksi atas tanah harus segera dilakukan. Jadi dalam menjalankan tugasnya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait erat dengan instansi lain yang berwenang, dan diharapkan kepada instansi lain yang terkait untuk dapat berkerja sama dengan berkerja sama secara baik dan profesional

4. Faktor selanjutnya ialah tidak terpenuhinya syarat materil ataupun formil pembuatan akta, serta masih terjadinya sengketa terhadap objek tanah yang menjadi salah satu faktor akta menjadi bermasalah.
5. Dan faktor-faktor eksternal lain yang berasal dari pembuat akta jual beli tanah

3. Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Akta Bermasalah yang Diterbitkan

Oleh PPAT (Studi Putusan No. 507/PDT.G/2016/PN.mdn)

Tentang Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau bermasalah. Haruslah di bedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang di tuangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya tetapi perjanjian jual beli di antara para pihak adalah tetap sah sepanjang syarat perjanjian jual belinya terpenuhi.

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual beli sebagai berikut :²⁵

1. Akta jual beli telah di tandatangani tetapi harga pembelian belum di bayar lunas oleh pembeli serta pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (PP No 7 Tahun 2018 Tentang Perubahan ketiga atas PP No 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan) dan Pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB juga belum di bayar akibat hukumnya adalah

²⁵Hasil Wawancara dengan Notaris PPAT, Adi Pinem,S.H., tanggal 1 Desember 2018

- a. akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (pasal 26 ayat(1) Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana di maksud dalam pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) di kenakan sanksi administratif dan denda sebesar 7.500.0000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)untuk setiap pelanggaran),
2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli akibat hukumnya adalah
- a. PPAT dapat di berhentikan dengan tidak hormat dan jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT di berhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN.
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang di tentuan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peraturan lain.
3. Penandatanganan akta jualbeli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT akibat hukumnya adalah

- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang di tentuan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peratuan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya di kenakan sanksi administatif dan denda dengan tidak mengurangi kemungkinan di tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan di abaikannya ketentuan tersebut.
4. Akta jualbeli telah di tandatangani tapi sertifikat belum di periksa kesesuaian dengan buku tanah di kantor pertanahan akibat hukumnya adalah :
- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang di tentuan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peratuan lain.
 - b. Bagi pembeli terdapat resiko sertifikat di blokir atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam bukti tanah kantor pertanahan.
5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa di hadiri saksi-saksi akibat hukumnya adalah :
- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang di tentuan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peratuan lain.
 - b. PPAT dapat di berhentikan dengan tidak hormat dan jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah PPAT di berhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN

6. Nilai harga transaksi yang di muat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya akibat hukumnya adalah :
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang di tentuan oleh Undang-Undang dan atau peraturan-peratuan lain.
 - b. PPAT dapat di berhentikan dengan tidak hormat dan jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT di berhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN

Adapun secara garis besar berdasarkan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dapat di simpulkan akibat hukum yang terjadi sebagai berikut :

- a. Terhadap Akta

akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain

- b. Terhadap Pembeli

bagi pembeli terdapat resiko sertifikat di blokir atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam bukti tanah kantor pertanahan, Namun di luar hal tersebut

Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya tetapi perjanjian jual beli di antara para pihak adalah tetap sah sepanjang syarat perjanjian jual belinya terpenuhi.

c. Terhadap BPN

Sertifikan yang di keluarkan akan di blokir ataupun menjadi dapat di batalkan

d. Terhadap Pihak Ketiga

Tidak mengurangi kemungkinan di tuntutan ganti kerugian oleh pihak KETIGA yang menderita kerugian yang diakibatkannya.

Adapun berdasarkan studi kasus putusan No 507/PDT.G/2016/PN.mdn menerangkan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

Bahwa benar terhadap Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980, telah batal atau tidak sah, dikarenakan bahwa didalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 tersebut, tidak diikutsertakan Istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN yakni Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK, sehingga mengakibatkan cacat hukum, sesuai di dalam putusan Nomor : 3439 K/Pdt/2002, tertanggal 7 November 2006, jo. Putusan Nomor : 107/Pdt/2001/PT-Mdn, tertanggal 7 Juni 2001 jo. Putusan Nomor : 20/Pdt.G/2000/PN-Mdn, tertanggal 12 September 2000, sesuai dengan pertimbangan hukum, Pada Halaman 61 (Enam Puluh Satu) Alinea 2 (Dua) Dan Alinea 3 (Tiga), yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) menyatakan :
Alinea 2 (dua) : Menimbang, bahwa sesudah Undang-Undang Perkawinan No. 1

Tahun 1974 berlaku sesuai pasal 35 (1) terhadap harta yang diperoleh oleh suami istri selama perkawinan atas benda tak bergerak, haruslah atas persetujuan kedua belah pihak suami istri, dan hal itu sudah pula menjadi jurisprudensi tetap, bahwa tanpa mengikutsertakan salah satu pihak perbuatan pemindahan hak tersebut adalah cacat hukum; Alinea 3 (tiga) : Menimbang, bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli tanah sengketa No. 47 tanggal 22 Januari 1980, dibuat hanyalah antara Tergugat II Almarhum ELIESER PANJAITAN dengan Tergugat I TIONNA HUMA Br SAMOSIR, tanpa mengikutsertakan Penggugat selaku istri sah dari Tergugat II, maka jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I tersebut cacat hukum

Bahwa berdasarkan studi kasus di atas dapat dilihat bagaimana konsekuensi akibat hukum dari bermasalahnya sebuah akta jual beli, yang mengakibatkan akta jual beli tersebut batal demi hukum karena tidak diikutkannya istri di dalam akta jual beli tersebut yang berarti adanya cacat formil di dalam akta tersebut, adapun pertimbangan hukum yang mendasarkan pada Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 berlaku sesuai pasal 35 ayat 1 sudah tepat, sehingga pembatalan akta jual beli tanah tersebut telah sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum. Adapun konsekuensi hukum dari batalnya akta jual beli tersebut, maka perbuatan yang di landaskan dari akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, yang merupakan akibat dari cacat formilnya akta tersebut.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Tata cara Penerbitan akta Jual beli tanah oleh notaris PPAT ialah di mulai dengan pemeriksaan dan melangkapi syarat-syarat administrasi yang di perlukan, bila di perlukan surat keteerangan ahl waris dan surat kuasa apabila pengurusannya di kuasakan, selanjutnya akta di tanda tangani setidak tidaknya dua orang saksi, lalu di bacakan isinya kepada para pihak dan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari PPAT sudah harus menyampaikan akta yang di buatnya kepada badan pertanahan
2. Faktor penyebab akta jual beli bermasalah oleh PPAT dapat berasal dari internal PPAT mauppun faktor eksternal dari para pihak, serta juga faktor administrasi yang menyebabkan terjadinya akta bermasalah
3. Tentang Akibat hukm dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau bermasalah. Haruslah di bdkan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang di tuangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah Tangan

B. Saran

1. Di dalam proses tata cara pembuatan akta oleh PPAT, di harapkan PPAT selalu menjunjung tinggi kode etik serta mematuhi prosedur pembuatan akta berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga tidak menimbulkan akta yang bermasalah di kemudian hari
2. Untuk meminimalisir faktor penyebab terjadinya akta bermasalah di perlukan kerjasama antara pemerintah, PPAT atau notaris itu sendiri, serta masyarakat tanpa sinergitas ketiganya maka reformasi birokrasi serta tertib hukum administrasi tidak akan terwujud sehingga di perlukan kesadaran serta dorongan bersama untuk memperbaiki faktor-faktor tersebut
3. Di dalam pengurusan akta di harapkan masyarakat mengurusnya di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT dan menjunjung tinggi syarat dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Adjie, Habib. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2008. *Hukum Notaris Indonesia*, Surabaya: Refika Aditama.
- Ali, Burhanudin & Nathaneila. 2009. *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta: Buku Kita.
- B.F Sihombing, 2004, *Evaluasi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, Gunung Agung
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan
- Herlen Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Jakarta, Citra Aditya Bakti
- _____, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Joses, Jimmy. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.
- Notodioerjo R, Soegondo. 1982. *Hukum Notariat Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Medan: Bandar Maju.
- Rubaie, Ahmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

S. Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak tanah*, Grasindo Jakarta

Soeroso, R. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sunggono, Bambang. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Zaidar. 2010. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa Perss.

B. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1999 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*

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

C. Website

<http://www.kompasiana.com/fungsi-fungsi-teori/> diakses 27 Febuari 2018 pukul 11.15 WIB.



PUTUSAN

Nomor 507/PDT.G/2016/PN.MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

TIONNA HUMA SAMOSIR, perempuan, lahir di Banuarea tanggal 23 Desember 1939, kewarganegaraan Indonesia, tinggal di Jalan Abdul Hamid nomor 80-A Kelurahan Sei Putih Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Tetty Siregar, SH, Rudyanto Simanjuntak, SH.,MH dan Boyke Hutahaean, SH.,MH masing-masing Advokat pada kantor Tetty Siregar, SH & Associates berkantor di Jalan Bayangkara I nomor 4 Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 September 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi;

LAWAN

1. Drg. TIAR S. PANJAITAN, perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan PNS, tinggal di Jalan Mayjen Sutoyo nomor 14 RT.001 Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi I/Turut Tergugat rekonvensi I;
2. Ir. TOGI PANJAITAN atau disebut juga Ir. TUA PANJAITAN, laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Karyawan BRI, tinggal di Jalan Pandowo VI nomor 70 Blok B, Depok Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi II/Turut Tergugat rekonvensi II;
3. ARTA PANJAITAN, perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tinggal di Jalan Siliwangi Raya Perumahan Surya Permata Indah Blok B-1 nomor 12 Bekasi timur, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi III/Turut Tergugat rekonvensi III;
4. Ir. EUNICE PANJAITAN, perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan Karyawan Bank Mandiri, tinggal di Komplek Dosen IKIP Blok B IV nomor 33 Jati Asih Bekasi, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I;
5. RIRIS PANJAITAN, perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tinggal di Jalan Siliwangi Raya Perumahan Surya Permata Indah Blok

B-1 nomor 12 Bekasi Timur, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II;

6. ANI FRIDA PANJAITAN, SE, perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan ibu rumah tangga, tinggal di Jalan Taman Manggu Indah Blok 4 nomor 9, Pondok Aren, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi VI/Turut Tergugat rekonvensi IV;
7. DIKWAN HAPOSAN PANJAITAN, laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tinggal di Komplek Dosen IKIP Blok B IV nomor 33, Jati Asih bekasi, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III;
8. Ir. VICTOR EDISON PANJAITAN, laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tinggal di Jalan Sei Alas nomor 11-B, Kelurahan Babura, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV;

Masing-masing selaku ahli waris dari almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga Gr. E. PANJAITAN dan almarhumah ASENNASIMANJUNTAK;

9. ADI PINEM, SH, pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Mangkubumi nomor 15-I Kelurahan Medan Maimun, Kecamatan Medan maimun, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat konvensi IX/Turut Tergugat rekonvensi V;

Pengadilan Negeri tersebut.-

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan.-

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.-

Setelah memeriksa bukti surat yang diajukan kedua belah pihak.-

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak.-

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 16 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 September 2016 dalam register nomor 507/Pdt.G/2016/PN.Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII adalah ahli waris dari Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN, yang meninggal dunia di Medan pada tanggal 26 Agustus 1991 dan Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK, yang meninggal dunia di Medan tanggal 11 Juni 2001;

2. Bahwa pada tahun 1976 yang lalu, semasa hidup kedua orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENNAN SIMANJUNTAK), pernah melakukan pinjaman uang kepada suami Penggugat (i.c. Almarhum Menanti Panjaitan) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan surat tanah yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Petisah, berupa:
 - a. Surat Kontrak Sewa Beli Sebuah Perumahan Rakjat Untuk Seseorang Dimana Sipenjual Rakjat Djakarta Nomor 51, tertanggal 05 Oktober 1955, yang dikeluarkan oleh Wali Kota Medan H. MOEDA SIREGAR;
 - b. Surat Keterangan No. : 01/SKD/SK/ST/1997, tertanggal 4 Januari 1977;
3. Bahwa berjalannya waktu pada tahun 1979 yang lalu, orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENNAN SIMANJUNTAK), menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Petisah tersebut dengan ukuran 20x11 m² (dua puluh kali sebelas meter persegi);
4. Bahwa terhadap tawaran kedua orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENNAN SIMANJUNTAK) tersebut, antara Penggugat dengan kedua orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENNAN SIMANJUNTAK) telah sepakat melakukan peralihan jual beli dengan harga sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 yang dibuat oleh Notaris Almarhum Walter Siregar yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat IX selaku Notaris Protokolernya;
5. Bahwa terhadap kesepakatan jual beli tanah tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran ganti rugi kepada kedua Orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENNAN SIMANJUNTAK), sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dilakukan secara bertahap dan telah diterima seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum Elieser Panjaitan) dari Penggugat sebelum dilakukan akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980, dan oleh karenanya patut kiranya menurut hukum Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Petisah,

dengan ukuran 20x11 m² (dua puluh kali sebelas meter persegi) dengan batas batasnya :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sagala 18 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.H. Wahid Hasyim 18 m;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Abdul Chalikm 30 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Th. Sihombing 30 m;
6. Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tanggal 20 Januari 1994 orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII (ic. Almarhum ASENNASIMANJUNTAK) telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan, dan atas permohonan tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 304 tertanggal 3 Mei 1994;
 7. Bahwa atas penerbitan sertifikat hak milik tersebut, Penggugat pada tanggal 2 September 1996 telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 304, tertanggal 3 Mei 1994, atas nama ASENNASIMANJUNTAK, yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), selaku Tergugat I, dan Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK selaku Tergugat II Intervensi (ic. Istri Almarhum ELIESER PANJAITAN) sesuai dengan putusan register perkara No. : 54/G/1996/PTUN-Mdn, tertanggal 20 Mei 1997, jo. Perkara No. : 64/Bdg.G/MDN/PT.TUN-MDN/1997, tertanggal 16 Pebruari 1998, jo. 195 K/TUN/1998, tertanggal 22 September 1999, dengan amar putusan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 304, tertanggal 3 Mei 1994, yang terdaftar atas nama ASENNASIMANJUNTAK selaku Tergugat II Intervensi, dan terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum (inkracht van gewijsde);
 8. Bahwa benar semasa hidup Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK (i.c. orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII), telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Kelas 1-A Medan untuk pembatalan Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 tersebut, dan atas hal gugatan perkara tersebut telah diputus berdasarkan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2000/PN-Mdn, tertanggal 12 September 2000, jo. Putusan Nomor 107/Pdt/2001/PT-Mdn, tertanggal 7 Juni 2001, jo. Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2002, tertanggal 7 November 2006;
 9. Bahwa benar terhadap Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980, telah batal atau tidak sah, dikarenakan bahwa didalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 tersebut, tidak diikutsertakan Istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN yakni Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK, sehingga mengakibatkan cacat

Hal. 4 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

hukum, sesuai di dalam putusan Nomor : 3439 K/Pdt/2002, tertanggal 7 November 2006, jo. Putusan Nomor : 107/Pdt/2001/PT-Mdn, tertanggal 7 Juni 2001 jo. Putusan Nomor : 20/Pdt.G/2000/PN-Mdn, tertanggal 12 September 2000, sesuai dengan pertimbangan hukum, PADA HALAMAN 61 (ENAM PULUH SATU) ALINEA 2 (DUA) DAN ALINEA 3 (TIGA), yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde);

10. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980, batal atau tidak sahnya, bukan berarti HILANG KEPENTINGAN HAK PENGGUGAT DAN KESEPAKATAN AWAL YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT DENGAN KEDUA ORANG TUA DARI TERGUGAT I S/D TERGUGAT VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN dan ASENNAN SIMANJUNTAK), karena semasa hidup suami Penggugat dengan Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk menyerahkan pembayaran atas pembelian tanah terperkara kepada orang tua Tergugat I s/d Tergugat VIII, dan begitu juga sebaliknya orang tua Tergugat I s/d VIII telah melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik kepada Penggugat atas objek yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No.108, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Petisah, dengan ukuran 20x11 m² (dua puluh kali sebelas meter persegi), dan sudah sesuai dengan kesepakatan sebagaimana didalam pasal 1320 KUH-Perdata;
11. Bahwa benar Akta Jual Beli tanah sengketa No. 47 tanggal 22 Januari 1980, telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum berdasarkan putusan Nomor : 3439 K/Pdt/2002, tertanggal 7 November 2006, jo. Putusan Nomor : 107/Pdt/2001/PT-Mdn, tertanggal 7 Juni 2001 jo. Putusan Nomor : 20/Pdt.G/2000/PN-Mdn, tertanggal 12 September 2000, maka oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap objek perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) tersebut, bukanlah perkara DEBIS IN IDEM karena tidak menghilangkan kepentingan hak dari Penggugat, sebagaimana termaktub di dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor : 20/Pdt.G/2000/PN-Mdn, tertanggal 12 September 2000, pada halaman 61 (enam puluh satu), alinea 2 (dua) dan alinea 3 (tiga), menyatakan :

Alinea 2 (dua) : Menimbang, bahwa sesudah Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 berlaku sesuai pasal 35 (1) terhadap harta yang diperoleh oleh suami istri selama perkawinan atas benda tak bergerak, haruslah atas persetujuan kedua belah pihak suami istri, dan hal itu sudah pula menjadi jurisprudensi tetap, bahwa tanpa mengikutsertakan salah satu pihak perbuatan pemindahan hak tersebut adalah cacat hukum;

Alinea 3 (tiga) : Menimbang, bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli tanah sengketa No. 47 tanggal 22 Januari 1980, dibuat hanyalah antara Tergugat II Almarhum ELIESER PANJAITAN dengan Tergugat I TIONNA HUMA Br SAMOSIR, tanpa mengikutsertakan Penggugat selaku istri sah dari Tergugat II, maka jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I tersebut cacat hukum;

12. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 tersebut telah batal atau tidak sah, dikarenakan didalam melakukan peralihan hak atas tanah tersebut tidak diikutsertakan Istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN yakni Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK, dan oleh karena antara Penggugat dengan orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN) telah melakukan kesepakatan jual beli, maka patut menurut hukum apabila Tergugat I s/d Tergugat IX dihukum untuk melaksanakan Peralihan Hak Atas tanah tersebut;
13. Bahwa Batalnya Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 tersebut, dikarenakan adanya perbuatan kesengajaan oleh orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN) bersama sama dengan Tergugat IX, untuk tidak menghadirkan istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN yaitu Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK, guna dimintakan persetujuannya didalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur di dalam hukum pertanahan, dan sikap Tergugat IX selaku notaris yang melakukan pencatatan akta peralihan hak tersebut sebagaimana didalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980, yang tidak meminta persetujuan istri penjual sebagaimana yang diwajibkan didalam hukum pertanahan, adalah merupakan perbuatan kesengajaan/kelalaian, dimana notaris merupakan pejabat Negara yang wajib mengetahui proses peralihan hak atas tanah;
14. Bahwa sikap dan tindakan orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dengan Tergugat IX yang tidak menghadirkan istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN (ic. Almarhumah ASENNASIMANJUNTAK) didalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 adalah perbuatan kesengajaan dan telah mengetahui atau setidaknya patut menyadari bahwa Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sempurna dan cacat hukum karena tidak menghadirkan istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN (ic. Almarhum ASENNASIMANJUNTAK) untuk dimintakan persetujuannya di dalam melakukan jual

Hal. 6 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

beli tanah tersebut, sebagaimana yang termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 yang dibuat notaris Almarhum WALTER SIREGAR, yang diwakili oleh protokolernya notaris ADI PINEM,SH sebagai Tergugat IX, dengan tujuan untuk menguasai tanah tersebut dikemudian hari, terbukti dari adanya permohonan hak milik kepada Badan Pertanahan Nasional guna diterbitkan Sertipikat Hak Milik ke atas nama istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN (lc. Almarhum ASENA SIMANJUNTAK) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 304 tertanggal 3 Mei 1994 atas nama Almarhumah ASENA SIMANJUNTAK, dan adanya gugatan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 47 Tertanggal 22 Januari 1980 ke Pengadilan Negeri Medan yang diajukan oleh istri Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN (lc. Almarhum ASENA SIMANJUNTAK), dan sekarang atas objek perkara dikuasa dengan cara melawan hukum oleh Tergugat 1 s/d Tergugat VIII (ic. ahli waris ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dan Almarhumah ASENA SIMANJUNTAK),;

15. Bahwa akan tetapi walaupun orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dengan Tergugat IX telah mengetahui atau setidaknya patut menyadari bahwa Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sempurna dan cacat hukum karena tidak menghadirkan istri dari Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN (ic. Almarhumah ASENA SIMANJUNTAK), untuk dimintakan persetujuannya didalam melakukan jual beli tanah tersebut sebagaimana yang termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 yang dibuat oleh Tergugat IX, namun orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (i.c. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN dengan Tergugat IX tetap tidak menghadirkan istri dari Almarhum ELIASER PANJAITAN (ic. Almarhuma ASENA SIMANJUNTAK), guna dimintakan persetujuannya didalam Akta Jual Beli Nomor 47 tertanggal 22 Januari 1980 yang dibuat oleh Tergugat IX , sehingga jelas secara nyata orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (ic. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN), yang diteruskan kepada ahli warisnya Tergugat 1 s/d Tergugat VIII dengan Tergugat IX, "telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandingheden) yang disadari".
16. Bahwa oleh karena secara nyata orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (ic. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN), yang diteruskan kepada ahli warisnya yakni Tergugat 1 s/d Tergugat VIII dengan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk

Hal. 7 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

penyalah gunaan keadaan (misbruik van omstandingheden) yang disadari, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat I s/d Tergugat IX dihukum untuk "Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah" terperkara yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jl. Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Petisah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sagala 18 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.H. Wahid Hasyim 18 m;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Abdul Chalikm 30 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Th. Sihombing 30 m;

kepada Penggugat;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat IX dihukum untuk "melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah" terperkara yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jl. Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Petisah dan oleh karena Tergugat 1 s/d Tergugat VIII telah menguasai tanah terperkara dengan melawan hukum, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila Tergugat 1 s/d Tergugat VIII maupun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari Tergugat 1 s/d Tergugat VIII, dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah terperkara dalam keadaan baik kepada Penggugat;
18. Bahwa perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalah gunaan keadaan (misbruik van omstandingheden) yang disadari tersebut, secara nyata telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian moril kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan dibawah ini :

Kerugian Materiil :

Bahwa Penggugat sejak tahun 1980 sampai dengan gugatan ini diajukan, telah kehilangan hak menikmati dari tanah tersebut dan apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak ketiga dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), maka Penggugat telah mengalami kerugian atas kehilangan hak kenikmatan dari tanah tersebut sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dengan rincian (Rp. 50.000.000,- x 36 Tahun = Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).

Kerugian Moril :

Bahwa Penggugat telah kehilangan harkat dan martabat di mata masyarakat khususnya di kalangan keluarga besar Panjaitan, dan apabila harkat dan martabat tersebut dinilai dengan uang, maka setara dengan Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

19. Bahwa oleh karena penggugat telah terbukti mengalami kerugian materi maupun kerugian moril, maka patut kiranya menurut hukum apabila Tergugat 1 s/d IX secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kepada penggugat kerugian materi sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat IX untuk membayar denda atau uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
21. Bahwa untuk menjaga agar persil tanah terperkara tidak dialihkan atau diperjual belikan atau diagunkan Tergugat 1 s/d tergugat VIII kepada pihak lain, maka dimohonkan kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah terperkara;
22. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang Penggugat ajukan dalam perkara ini autentik, maka dimohonkan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voarbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
23. Bahwa oleh karena Tergugat 1 s/d Tergugat IX merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila Tergugat 1 s/d tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dimohonkan kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan, agar kiranya berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan mengambil serta menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. "Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya".
2. "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini";
3. "Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Petisah tersebut dengan ukuran 20x11 m² (dua puluh kali sebelas meter persegi) dengan batas batasnya :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sdr Sagala 18 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.H. Wahid Hasyim 18 m;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Abdul Chalikm 30 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Th. Sihombing 30 m;

Hal. 9 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

4. "Menyatakan orang tua dari Tergugat I s/d Tergugat VIII (ic. Almarhum ELIESER PANJAITAN atau disebut juga GR. E. PANJAITAN) yang diteruskan kepada ahliwarisnya yakni Tergugat 1 s/d Tergugat VIII, dengan Tergugat IX telah melakukan "perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang disadari";
5. "Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat IX untuk "melanjutkan dan melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah" terperkara yang terletak di Kota Medan, setempat dikenal dengan Jl. Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Petisah, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sagala 18 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.H. Wahid Hasyim 18 m;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Abdul Chalikh 30 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Th. Sihombing 30 m;kepada Penggugat;
6. "Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat VIII maupun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari Tergugat 1 s/d Tergugat VIII, untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah terperkara dalam keadaan baik kepada Penggugat;
7. "Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat VIII untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi baik materil maupun moril secara tanggung renteng masing masing sebesar :
 - Ganti rugi materil sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).
 - Ganti rugi moril sebesar Rp. Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
8. "Menghukum Tergugat 1 s/d IX maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari para Tergugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini";
9. "Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad)";
10. "Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat IX untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini";

Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya "putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)".

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi hadir kuasanya tersebut, untuk Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV hadir kuasanya Irwan S. Habeahan, SH, Advokat pada kantor Irwan S. Habeahan, SH & Rekan, beralamat di Jalan Bunga Cempaka nomor 20-C Pasar III Padang Bulan Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2016, sedangkan untuk Tergugat konvensi I/Turut Tergugat rekonvensi I, Tergugat konvensi II/Turut Tergugat rekonvensi II, Tergugat konvensi III/Turut Tergugat rekonvensi III, Tergugat konvensi VI/Turut Tergugat rekonvensi IV dan Tergugat konvensi IX/Turut Tergugat rekonvensi V tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara pihak pihak yang hadir melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 1 tahun 2016 dengan menunjuk Saudara Jamaluddin, SH.,MH Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator.-

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Maret 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.-

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi tersebut, Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat Konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV telah mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonvensi sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

Salah Seorang Tergugat Telah Meninggal Dunia

- Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, dimana salah seorang dari Tergugat yaitu Tergugat III ARTA PANJAITAN telah meninggal dunia pada 30 Oktober 2012 dan atas hal ini yaitu dengan telah meninggalnya

Hal. 11 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

- Tergugat III Arta Panjaitan, oleh Para Tergugat telah menyampaikan dipersidangan pertama bahwa Tergugat III telah meninggal dunia ;
- Bahwa atas fakta tersebut oleh Penggugat tidak ada melakukan perbaikan gugatan untuk mengganti posisi Tergugat III yang sudah meninggal dunia dengan meneruskan atau menunjukkan gugatan kepada ahli waris dari Tergugat III yang sudah meninggal dunia ;
 - Bahwa dengan tidak adanya perbaikan gugatan dari Penggugat, maka secara hukum Penggugat telah melakukan gugatan terhadap orang yang sudah meninggal dunia yang tidak bisa dijadikan sebagai pihak yang berperkara, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi cacat hukum ;
 - Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan MA-RI No. 429.K/Sip/1971 tertanggal 10 Juli 1971, gugatan seperti ini adalah cacat hukum, untuk itu haruslah dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Gugatan Nebis In Idem

- Bahwa setelah mencermati dan menganalisa Surat gugatan dari Penggugat ternyata sebelumnya telah ada gugatan dimana dalam gugatan terdahulu tersebut adalah baik dalil-dalil gugatan, objek gugatan dan pihak-pihaknya sama dengan perkara aquo dan atas gugatan terdahulu tersebut juga telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3499/K/Pdt/2002 tertanggal 07 Nopember 2006 JO. Putusan Pengadilan Tinggi No. 107/Pdt/2001/PT.Mdn tertanggal 07 Juni 2001 JO. Putusan Pengadilan Negeri No. 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tertanggal 12 September 2000 ;
- Bahwa selanjutnya selain perkara tersebut di atas, juga ada gugatan dimana dalam gugatan terdahulu tersebut adalah baik dalil-dalil gugatan, objek gugatan dan pihak-pihaknya sama dengan perkara aquo dan atas gugatan tersebut juga telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu : Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.348/PDT/2013/PT. MDN tertanggal 22 Mei 2014 JO. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tertanggal 31 Oktober 2012 ;
- Bahwa dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tertanggal 31 Oktober 2012 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.348/PDT/2013/PT. MDN tertanggal 22 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amarnya sebagai berikut : Menerima Eksepsi Tergugat, dimana dalam pertimbangan putusannya Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Nebis In Idem atas

Hal. 12 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

perkara terdahulu yaitu perkara No. 286/Pdt. G/2012/PN.Mdn yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap ;

- Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 350.K/Sip/1970 tertanggal 19 Desember 1970 disebut " bahwa Perkara dengan pihak-pihak maupun hal yang sama tidak boleh diputus dua kali di Pengadilan " ;
- Bahwa suatu perkara dikatakan Nebis in Idem apabila obyek perkara maupun karena pihaknya sama dengan gugatan terdahulu yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, telah ditegaskan juga dalam Yuriprudensi Putusan MA-RI No. 1121.K/Sip/1973 tertanggal 22 Oktober 1975 dan Putusan MA-RI No. 588 K/Sip/1973 tertanggal 03 Oktober 1973 ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Surat Gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah cacat hukum (ne bis In Idem) dan untuk itu haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

Para Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Para tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para tergugat ;

- Bahwa para Tergugat adalah ahli waris dari pasangan suami istri yang sah dari Alm. Elieser Panjaitan sebagai bapak kandung para tergugat dan Alm. Asena Simanjuntak adalah ibu kandung dari para Tergugat ;
- Bahwa Alm. Elieser Panjaitan dan Alm. Asena Simanjuntak ada meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah dan bangunan dan serta segala sesuatu yang berdiri dan ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Sei Kambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan setempat dikenal dengan jalan Kyai Haji Wahid Hasyim No. 108 Medan ;
- Bahwa awal terjadinya hutang dari Alm. Elieser Panjaitan terhadap Alm suami Tergugat Alm Mananti Panjaitan adalah karena adanya tawaran dari Alm Mananti Panjaitan untuk mengurus kredit pinjaman uang ke Bank sumut dengan kesepakatan jumlah yang akan dipinjam adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), di mana sebesar Rp. 2.000.000,- akan dipergunakan ole Alm. Elieser dan sisanya sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) akan di pinjam oleh Alm Mananti Panjaitan (suami Penggugat) untuk modal usaha ;
- Bahwa pada saat itu menurut Alm. Mananti Panjaitan, Alm Elieser (Bapak dari para Tergugat) harus menyerahkan Surat yang berkaitan dengan kepemilikan

tanah Alm. Elieser Panjaitan sebagai Agunan/Jaminan atas pinjaman ke Bank tersebut ;

- Bahwa selanjutnya Alm. Elieser Panjaitan menyerahkan surat-surat kepemilikannya atas sebidang tanah (objek perkara) kepada Alm. Mananti Panjaitan untuk selanjutnya diserahkan ke Bank Sumut sebagai Jaminan/Agunan Pinjaman ;
- Bahwa karena menurut Alm. Mananti panjaitan bahwa untuk mencairkan pinjaman tersebut adalah memerlukan waktu lama, sedangkan pada saat itu Alm. Elieser Panjaitan sangat membutuhkan uang untuk keperluannya sehingga disepakati Alm. Mananti Panjaitan bersedia untuk meminjamkan uang kepada Alm. Elieser sampai pinjaman uang dari bank Sumut dapat diperoleh ;
- Bahwa benar pada tanggal 25 Nopember 1976, Alm. Elieser Panjaitan (Bapak kandung Para Tergugat) ada meminjam uang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Suami Penggugat yang bernama Mananti Panjaitan ;
- Bahwa selanjutnya setelah pinjaman berjalan kira-kira tiga tahun lamanya dan apa yang dijanjikan oleh Alm. Mananti Panjaitan tentang akan adanya pinjaman dari Bank Sumut tidak pernah ada dan karenanya Alm. Elieser (Bapak kandung para Tergugat) hendak mengembalikan pinjaman tersebut dan meminta kembali surat kepemilikan atas tanah dari Alm. Mananti Panjaitan, namun oleh Mananti panjaitan (suami Penggugat) selalu menolak pengembalian uang tersebut dan malah menawarkan untuk membeli tanah milik Alm. Elieser Panjaitan namun Bapak dari para Tergugat tersebut menolak untuk menjual tanah miliknya yang terletak di Jalan Kyai Haji Wahid Hasim No. 108 Medan tersebut ;
- Bahwa ternyata pinjaman dari Bank sumut tidak pernah diusahakan oleh Alm. Mananti Panjaitan, tetapi hal tersebut dilakukan hanyalah akal-akalan belaka dengan itikad tidak baik bermaksud memiliki tanah objek tersebut dari Alm Elieser Panjaitan sehingga dia tidak pernah mau mengembalikan surat tanah milik Alm. Elieser Panjaitan ;
- Bahwa orang tua dari para Tergugat tidak pernah menawarkan untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada suami Penggugat ataupun kepada Penggugat sendiri ;
- Bahwa setelah Alm. Elieser Panjaitan (bapak) dari para Tergugat meninggal dunia pada tanggal 11 Juni 2001, selanjutnya ibu para Tergugat yaitu Alm. Asenna Simanjuntak bersama saudara-saudara Para tergugat lainnya, sebagai ahli waris telah berulang kali menawarkan pengembalian pinjaman Alm. Bapak para Tergugat, namun tetap ditolak oleh suami Penggugat dan

menyampaikan keinginnya untuk membeli tanah warisan Bapak para Tergugat dan oleh ahli waris tidak menyetujuinya ;

- Bahwa kemudian setelah bapak para Tergugat yang bernama Elieser Panjaitan tersebut meninggal dunia, selanjutnya diketahui oleh ibu dari para Tergugat ternyata ada Akta Jual Beli No. 47 tertanggal 22 Januari 1980 atas sebagian harta warisan Alm. Elieser Panjaitan antara Alm. Elieser Panjaitan sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli dan dalam akta jual beli tersebut tidak mengikutkan Alm. Asena Simanjuntak selaku istri sah dari Elieser Panjaitan dan Alm. Asenna Simanjuntak juga tidak pernah mengetahui adanya pinjaman uang dari Alm. Mananti Panjaitan ;
- Bahwa Alm. Asenna Simanjuntak tidak pernah ada membicarakan tentang jual beli tanah objek perkara dengan Alm. baik secara sendiri maupun secara bersama dengan Penggugat maupun dengan suami Penggugat, demikian juga dengan suaminya Alm. Elieser Panjaitan ;
- Bahwa tentang adanya Akta Jual Beli tersebut adalah sangat mencurigakan dan Para Tergugat patut menyatakan bahwa itu adalah palsu, karena tanggal pembuatan Akta tersebut yaitu 22 Januari 1980, dimana pada waktu yang sama yaitu 22 Januari 1980 Alm. Elieser dengan semua keluarga berada di Jakarta untuk melaksanakan pemberkatan Pernikahan anak, sedangkan dari Akta yang disebut oleh Penggugat ternyata di buat dihadapan Notaris di Kota Medan ;
- Bahwa Alm. Ibu para Tergugat Asena Simanjuntak, atas adanya akta jual beli tersebut di atas, selanjutnya mengajukan keberatan dengan menyampaikan Gugatan Perdata untuk pembatalan Akta Jual Beli tersebut di Pengadilan Negeri Medan dan selanjutnya terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor register Perkara No. 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn dimana dalam perkara perdata tersebut Penggugat aquo adalah sebagai Tergugat I ;
- Bahwa atas Gugatan hukum tersebut telah telah diperoleh putusan hukum yang telah berkekuatan tetap (incraht van bewijs) dengan rangkaian putusan, didahului dengan putusan tingkat pertama No. 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tertanggal 12 September 2000 dengan amar putusan sebagai berikut ;

MENGADILI:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I (Penggugat dalam Perkara ini)

Dalam Pokok Perkara :

- o Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebahagian ;
 - o Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan hukum (onrechtmatige daad) yang telah merugikan Penggugat ;
 - o Menyatakan Penggugat adalah juga merupakan pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berukuran 20 m x 11 m yang dimaksud dalam akta jual beli no. 47 tertanggal 22 Januari 1980 bekas pertapakan rumah Penggugat yang dikenal terletak di jaan Kyai Haji Wahid hasyim No. 108 ;
 - o Menyatakan Akta Jual Beli No. 47 tertanggal 22 januari 1980 tidak berkekuatan hukum ;
 - o Menyatakan Kontrak sewa Beli no 51 tertanggal 5 Oktober 1955 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
 - o Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala surat – surat dan dan segala perbuatan hukum yang diperbuat oleh Tergugat I atau pihak lain sepanjang tanpa seijin Penggugat atas tanah dan rumah terperkara, demikian pula segala hak dan kewajiban yang timbul dari surat-surat dan perbuatan hukum yang berhubungan dengan objek perkara ;
 - o Menghukum Tergugat III untuk mematuhi putusan yang dijatuhkan atas perkara ini ;
- Bahwa selanjutnya atas Putusan tersebut di atas Oleh Penggugat (Tergugat I dalam perkara tersebut) telah mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Medan dan oleh Pengadilan Tinggi Medan telah membuat Putusan Hukum dengan menguatkan putusan Pengadilan Pertama sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 107/Pdt/G/2001/PT.Mdn tertanggal 07 Juni 2001 ;
- Bahwa kemudian atas putusan Pengadilan tinggi tersebut Penggugat (sebelumnya Tergugat I) telah mengajukan Kasasi ke Mahkamah agung, namun oleh Mahkamah Agung RI, Permohonan Penggugat (Pemohon Kasasi) kasasinya di tolak dengan Putusan MA-RI No. 3439/K/Pdt/2002 tertanggal 07 Nopember 2006;
- Bahwa dengan demikian atas Gugatan dalam perkara tersebut telah memperoleh Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pada prinsipnya dari Putusan tersebut menyatakan tidak pernah ada Jual Beli Objek Perkara dari Alm. Elieser Panjaitan kepada Penggugat ;
- Bahwa hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 5 point 10 yang menyebutkan bahwa seolah-olah Alm. Elieser Panjaitan dan Istrinya Asenna Simanjuntak (orang tua para Tergugat) telah menerima pembayaran atas jual beli objek adalah tidak benar dan objek

Hal. 16 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

tersebut tidak pernah diserahkan kepada Penggugat dan suaminya Mananti Panjaitan ;

- Bahwa demikian juga dalam Surat Gugatan Penggugat pada halaman 6 point 12 yang menyebutkan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan orang tua Para Tergugat adalah tidak benar dan selanjutnya secara hukum tidak ada kewajiban para Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek kepada Penggugat dan adalah berdasar hukum apabila para Tergugat tetap menguasai objek perkara ;
- Bahwa selanjutnya dalam Surat gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Orang tua Para Tergugat yang diteruskan kepada paraTergugat selaku ahli waris telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandingheden) adalah tidak berdasar dan dalil ini haruslah diabaikan atau secara hukum haruslah ditolak ;

II. DALAM REKONVENSIS

- Bahwa Para Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Para Penggugat dalam Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi ;
- Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini ;
- Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi yang mengajukan Gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum karena antara Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum atas objek perkara ;
- Karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka seharusnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ;
- Bahwa dengan digugatnya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengakibatkan mengalami kerugian baik kerugian materil maupun immaterial ;
- Bahwa kerugian materil adalah bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat Konvensi maka Penggguat Rekonvensi telah mengalami kerugian yaitu : untuk honor advokat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupaiah) dan kerugian immaterial apabila diuangkan yaitu sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupaiah) ;

Hal. 17 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

- Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi ;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut di atas, Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi dengan kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan menjatuhkan putusan hukum sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklar) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar Ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu ; kerugian Materil sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara ;

Atau apabila Majelis hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). Terima Kasih.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan gugatan rekonvensi dari Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV tersebut, Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, telah mengajukan replik dalam konvensi dan jawaban atas gugatan rekonvensi, dan atas replik serta jawaban atas gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat

rekonvensi IV telah mengajukan duplik dalam konvensi dan replik dalam gugatan rekonvensi.-

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi mengajukan bukti surat berupa foto copy yang terdiri dari :

1. Akta Jual Beli nomor 47 tanggal 22 Januari 1980 antara Elieser Panjaitan dengan Tionna Huma br. Samosir, bukti P-1;
2. Kontrak Sewa Beli nomor 51 tanggal 5 Oktober 1955 antara H. Moeda Siregar, Walikota Medan dengan Elieser Pandjaitan, bukti P-2.-
3. Surat Keterangan nomor 01/SKD/SK/ST/1977 tanggal 4 Januari 1977, bukti P-3.-
4. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) tanggal 26 Oktober 1979 oleh PT. Tozai Medan kepada E. Panjaitan, bukti P-4.-
5. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) tanggal 2 November 1979 oleh PT. Tozai kepada E. Panjaitan , bukti P-5.-
6. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.50.000.- (lima puluh ribu rupiah) tanggal 23 November 1979 oleh PT. Tozai kepada E. Panjaitan, bukti P-6;
7. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 30 November 1979 oleh PT. Tozai kepada E. Panjaitan, bukti P-7;
8. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) tanggal 5 Desember 1979 oleh PT. Tozai kepada Gr. E. Panjaitan, bukti P-8;
9. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 110.000.- (seratus sepuluh ribu rupiah) tanggal 13 Desember 1979 oleh PT. Tozai kepada Gr. E. Panjaitan, bukti P-9;
10. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 50.000.- (lima puluh ribu rupiah) tanggal 15 Desember 1979 oleh PT. Tozai kepada E. Panjaitan, bukti P-10;
11. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp.300.000.- (tiga ratus ribu rupiah) tanggal 14 Januari 1980 oleh PT. Tozai/M. Panjaitan kepada E. Panjaitan, bukti P-11;
12. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 690.000.- (enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) tanggal 15 Januari 1980 oleh PT. Tozai/M. Panjaitan kepada E. Panjaitan, bukti P-12;
13. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 195 K/TUN/1988 tanggal 22 September 1999, bukti P-13;
14. Surat Keterangan nomor W1-TUN 1/400/AT.02.07/VI/2015 tanggal 30 Juni 2015, bukti P-14;

15. Berita Acara Perdamaian tanggal 3 juni 1992 antara keluarga alm. Guru Elieser Panjaitan dengan Ny. Tionna Huma br. Samosir yang diwakili Mananti Panjaitan (PT. Tozai), bukti P-15;
16. Kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) tanggal 4 Juli 1992, bukti P-16;
17. Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000, bukti P-17;
Keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya/salinannya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi telah menghadirkan saksi dipersidangan, yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, masing-masing :

1. Saksi Marasudin Pandjaitan, pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi kenal dengan M. Panjaitan sejak tahun 1990 karena hubungan pekerjaan;
 - Bahwa hubungan Tionna H. Samosir dengan M.Panjaitan adalah suami isteri
 - Bahwa pada tahun 1990 almarhum M. Panjaitan mengatakan kepada saksi bahwa rumah di jalan Wahid Hasyim Medan yaitu rumah sengketa adalah miliknya, tetapi menurut beliau masih ada sengketa dengan Gr. E. Panjaitan dan peralihannya belum dilaksanakan, namun pembayaran ganti ruginya sudah dibayar almarhum M.Panjaitan;
 - Bahwa atas ganti rugi tersebut dibuat akta notaris;
 - Bahwa saksi bekerja dengan almarhum M. Panjaitan sejak tahun 1993, sebagai pelaksana, karena pekerjaan M. Panjaitan di bidang real estate/perumahan;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa;
 - Bahwa pada tahun 1990 saksi melihat rumah objek sengketa;
2. Saksi Victor Pakpahan, pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sei Wampu Medan;
 - Bahwa hal tersebut saksi ketahui pada tahun 1989 karena pada ahun tersebut saksi yang memperbaiki rumah tersebut bagian terasnya, kemudian diganti atapnya, saat itu yang tinggal di rumah tersebut seorang perempuan;

- Bahwa saksi mengerjakan rumah tersebut karena saksi yang memborongnya, namun pekerjaan tersebut tidak selesai karena tidak ada bahannya, karena bahan-bahannya hilang;
- Bahwa saksi mengerjakan rumah tersebut atas suruhan M. Panjaitan selaku pimpinan PT. Tozai;
- Bahwa karena bahan-bahannya hilang sehingga saksi tidak diberikan upah kerja;
- Bahwa yang belanja atas bahan-bahan rumah tersebut adalah saksi dengan memakai memo dari M. Panjaitan;
- Bahwa saat itu yang tinggal di rumah tersebut ada 2 (dua) orang;
- Bahwa maksud M. Panjaitan memperbaiki rumah tersebut untuk dijadikan kantor supaya tidak menyewa untuk kantor;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang terdiri dari :

1. Surat Keterangan Kematian nomor 470/722 tanggal 15 Agustus 2017 atas nama Arta Panjaitan, bukti T-1.-
2. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3439 K/Pdt/2002 tanggal 7 November 2006, bukti T-2.-
3. Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara nomor 107/PDT/2001/PT-MDN tanggal 7 Juni 2001, bukti T-3.-
4. Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000, bukti T-4.-
5. Putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014, bukti T-5.-
6. Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012, bukti T-6.-

Keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya/salinannya.-

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV telah menghadirkan saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, masing-masing :

1. Saksi Fajar, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tinggal di Jalan Sei Besitang, sedangkan Panjaitan tinggal di Jalan Sei Wampu/Jalan Wahid Hasyim namun nomornya saksi lupa;
- Bahwa rumah yang ditinggali Panjaitan adalah rumah orang tuanya yang telah meninggal dunia;
- Bahwa rumah tersebut dalam keadaan rusak dan sekarang sudah rubuh sejak tahun 1990;
- Bahwa sekarang di tanah tersebut ada door smeer
- Bahwa saat rumah tersebut dibongkar saksi melihatnya, namun kelihatannya pembongkaran tersebut dibiarkan saja;
- Bahwa Ucok Panjaitan pernah cerita kepada saksi bahwa atas tanah dan rumah tersebut ada masalah;
- Bahwa saksi kenal dengan keluarga Panjaitan sejak saksi duduk dibangku Sekolah Dasar yaitu tahun 1970;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah dan rumah tersebut dijual keluarga Panjaitan;
- Bahwa sejak tahun 1990 tanah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan rumah tersebut adalah milik Panjaitan dan saksi tidak tahu tentang masalah atas tanah tersebut;

2. Saksi Irwandi, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa nama orang tua para Tergugat adalah Elieser Panjaitan dan ibunya bernama Asenna Simanjuntak;
- Bahwa rumah di Jalan Wahid Hasyim nomor 108 Medan adalah milik Elieser Panjaitan dan dulunya mereka tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut sekarang dalam keadaan kosong;
- Bahwa pada tahun 1980 keluarga Elieser Panjaitan tinggal di rumah tersebut, namun setelah itu rumah tersebut dibongkar dan saksi tidak tahu kemana mereka pindah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat atas tanah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dibongkar, ada dibuat kede di tanah tersebut dan yang tinggal disitu adalah marga Pulungan yaitu pada tahun 1990 sampai tahun 2000;
- Bahwa saksi melihat saat rumah tersebut dibongkar dan saat itu saksi ikut membantu mengangkat barang-barang di rumah tersebut;
- Bahwa pada saat pembongkaran rumah tersebut, Elieser Panjaitan dan isterinya sedang berada di Jakarta yang ada di rumah tersebut hanya anaknya bernama Ani Panjaitan;

- Bahwa pembongkaran atas rumah tersebut selama 2 (dua) hari, setelah itu ada polisi di tanah tersebut dan mengambil photo rumah tersebut, saat itu saksi bertanya kepada polisi tersebut dan polisi tersebut menjawab atas rumah tersebut terjadi perkara;
- Bahwa walaupun rumah tersebut sudah dibongkar namun keluarga Elieser Panjaitan masih ada yang tinggal di bagian belakang rumah tersebut, karena bangunan bagian belakang tidak ikut dibongkar;
- Bahwa pada tahun 1990 ada kede dan door smeer di tanah tersebut;
- Bahwa pada saat pembongkaran dikerjakan oleh sekitar 10 (sepuluh) orang dan saat itu tidak ada yang menghalangi;
- Bahwa saksi tidak tahu atas tanah tersebut pernah dijual keluarga Panjaitan;
- Bahwa sekarang di tanah tersebut dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 12 Oktober 2017.-

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.-

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan.-

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Salah seorang Tergugat telah meninggal dunia;

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan gugatan terhadap pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, dimana salah seorang dari Tergugat yaitu Tergugat III Arta Panjaitan telah meninggal dunia pada tanggal 30 Oktober 2012 dan atas hal ini yaitu dengan telah meninggalnya

- Tergugat III Arta Panjaitan, oleh para Tergugat telah menyampaikan dipersidangan pertama bahwa Tergugat III telah meninggal dunia;
- Bahwa atas fakta tersebut oleh Penggugat tidak ada melakukan perbaikan gugatan untuk mengganti posisi Tergugat III yang sudah meninggal duniadengan meneruskan atau menunjukkan gugatan kepada ahli waris dari Tergugat III yang sudah meninggal dunia;
 - Bahwa dengan tidak adanya perbaikan gugatan dari Penggugat, maka secara hukum Penggugat telah melakukan gugatan terhadap orang yang sudah meninggal dunia yang tidak bisa dijadikan sebagai pihak yang berperkara, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi cacat hukum;
 - Bahwa menurut Yurisprudensi putusan MA-RI no. 429 K/Sip/1971 tertanggal 10 Juli 1971, gugatan seperti ini adalah cacat hukum, untuk itu haruslah dibatalkan atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Nebis In Idem;

- Bahwa setelah mencermati dan menganalisa surat gugatan dari Penggugat ternyata sebelumnya telah ada gugatan dimana dalam gugatan terdahulu tersebut adalah baik dalil-dalil gugatan, objek gugatan dan pihak-pihaknya sama dengan perkara aquo dan atas gugatan terdahulu tersebut juga telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung RI nomor 3499 K/Pdt/2002 tanggal 07 November 2006 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 107/Pdt/2001/PT-MDN tanggal 07 Juni 2001 jo putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tertanggal 12 September 2000;
- Bahwa selanjutnya selain perkara tersebut diatas, juga ada gugatan dimana dalam gugatan terdahulu tersebut adalah baik dalil-dalil gugatan, objek gugatan dan pihak-pihaknya sama dengan perkara aquo dan atas gugatan tersebut juga telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014 jo putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012;
- Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amarnya sebagai berikut : Menerima eksepsi Tergugat, dimana dalam pertimbangan putusannya Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Nebis In Idem atas perkara terdahulu

yaitu perkara nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa menurut Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI nomor 350 K/Sip/1970 tertanggal 19 Desember 1970 disebut : bahwa perkara dengan pihak-pihak maupun hal yang sama tidak boleh diputus dua kali di Pengadilan;
- Bahwa suatu perkara dikatakan Nebis In Idem apabila obyek perkara maupun karena pihaknya sama dengan gugatan terdahulu yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, telah ditegaskan juga dalam Yurisprudensi putusan MA-RI no.1121 K/Sip/1973 tertanggal 22 Oktober 1975 dan putusan MA-RI no. 588 K/Sip/1973 tertanggal 03 Oktober 1973;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonsensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonsensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonsensi III dan Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonsensi IV tersebut telah ditanggapi Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dalam repliknya tanggal 12 juni 2017;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Mengenai eksepsi salah seorang Tergugat telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonsensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonsensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonsensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonsensi IV dalam bukti suratnya T-1 berupa Surat Keterangan nomor 470/722 tanggal 15 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Babura Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan menerangkan bahwa Ir. Victor Edison Panjaitan benar penduduk Kota Medan dan berdomisili di Jalan Sei Alas nomor 11- B Medan dan surat keterangan tersebut diberikan kepadanya untuk menerangkan bahwa nama tersebut adalah benar kakak kandungnya yang bernama Alm. Arta Panjaitan yang selama hidupnya belum pernah menikah dan telah meninggal dunia di Bekasi pada tanggal 30 Oktober 2012 berdasarkan surat kematian nomor 474.3/04/RLSJ/XI/2012;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 332 K/Sip/1971 tanggal 10 Juli 1971 menentukan dalam hal sebelum perkara diputuskan, tergugatnya meninggal, haruslah ditentukan lebih dulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya dan terhadap siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan, karena bila tidak putusannya akan tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 459 K/Sip/1973 tanggal 29 Desember 1975 ditentukan karena tergugat I telah

meninggal dunia sebelum perkara diputus oleh Pengadilan Negeri, adalah tidak tepat jika nama tergugat I masih saja dicantumkan dalam keputusan Pengadilan Negeri, karena seandainya Penggugat menginginkan tergugat I diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan kedua Yurisprudensi tersebut diatas, dihubungkan dengan perkara aquo dimana bahwa berdasarkan bukti T-1 ternyata salah seorang tergugatnya yaitu Arta Panjaitan selaku Tergugat III telah meninggal dunia pada tanggal 30 Oktober 2012 dan selama hidupnya yang bersangkutan belum pernah kawin, artinya bahwa sebelum gugatan dalam perkara aquo didaftarkan ternyata Tergugat III tersebut telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa karena Arta Panjaitan selaku Tergugat III telah meninggal dunia dan selama hidupnya belum pernah kawin, maka yang bersangkutan tidak perlu lagi dimasukkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonsensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonsensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonsensi III dan Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonsensi IV beralasan hukum untuk diterima;

Mengenai eksepsi Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa pasal 1917 KUH Perdata menentukan : suatu perkara mengandung azas Nebis In Idem apabila perkara tersebut telah memperoleh suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya untuk dapat mengajukan kekuatan itu perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1121 K/Sip/1973 tanggal 22 Oktober 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 ditegaskan suatu perkara dikatakan nebis in idem apabila obyek perkara maupun karena pihak-pihaknya sama dengan gugatan terdahulu yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2001 ditegaskan meskipun kedudukan subjeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan diijatakan Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI lainnya yaitu nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 ditegaskan ada atau tidaknya azas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama;

Menimbang, bahwa perkara nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000 pihaknya adalah :

ASENA SIMANJUNTAK, umur 76 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Sei Alas no.11-B, Kelurahan Babura, Kecamatan Medan Sunggal, Kodya Medan, sebagai Penggugat;

Lawan

1. TIONNA HUMA br. SAMOSIR, umur 60 tahun, pekerjaan Partikulir, beralamat di Jalan Abdul Hamid No.80-A, Kelurahan Sei Putih Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kodya Medan, sebagai Tergugat I;
2. Almarhum ELIESER PANJAITAN, dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya/anak-anaknya, yaitu :
 - Drg. Tiar S. br. Panjaitan, perempuan, umur 54 tahun;
 - Dr. Togi Tua Panjaitan, laki-laki, umur 52 tahun;
 - Arta br. Panjaitan, perempuan, umur 49 tahun;
 - Ir. Eunice br. Panjaitan, perempuan, umur 47 tahun;
 - Riris br. Panjaitan, perempuan, umur 44 tahun;
 - Ani Frida br. Panjaitan, perempuan, umur 42 tahun;
 - Ir. Victor Edison Panjaitan, laki-laki, umur 39 tahun;
 - Dikwan Haposan Panjaitan, laki-laki, umur 33 tahun;Kesemuanya beralamat di Jalan Sei Alas No.11-B, Kelurahan Babura, Kecamatan Medan Sunggal, Kotamadya Medan, sebagai Tergugat II;
3. Almarhum WALTER SIREGAR, SH, Notaris di Medan, dalam hal ini diwakili oleh pemegang protokolnya yaitu ADI PINEM, SH, Notaris di Medan, beralamat/berkantor di Jalan Mangkubumi No.15-i, sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kotamadya Medan setempat dikenal sebagai Jalan Kyia Haji Wahid Hasyim No.108, yang mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur lebih kurang 7 (tujuh) meter berbatasan dengan tanah Penggugat;
- Sebelah Selatan lebih kurang 8 (delapan) meter berbatasan dengan tanah Penggugat;
- Sebelah Barat lebih kurang 7 (tujuh) meter berbatasan dengan Jalan kyai Haji Wahid Hasyim;
- Sebelah Utara lebih kurang 8,5 (delapan koma lima) meter berbatasan dengan tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa perkara nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000 telah diputus ditingkat banding dengan register perkara nomor 107/PDT/2001/PT-MDN tanggal 7 Juni 2001 dan ditingkat kasasi dengan register perkara nomor 3439 K/Pdt/2002 tanggal 7 November 2006 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa perkara nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012 pihaknya adalah :

Ir. Victor Edison Panjaitan, laki-laki, umur 51 tahun, warga negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl. Sei Alas No.11-B Kelurahan Babura, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, bertindak sebagai diri sendiri selaku ahli waris almarhum Elieser Panjaitan maupun selaku kuasa waris yang lainnya dari almarhum Elieser Panjaitan atau ditulis juga Gr. E. Panjaitan, yang meninggal dunia di Medan pada tanggal 26 Agustus 1991 isterinya bernama almarhumah Asena Simanjuntak, juga telah meninggal dunia di Medan pada tanggal 11 Juni 2001 sebagaimana surat keterangan Kepala Kelurahan Babura Kec. Medan Sunggal No.456.1/1175 bertanggal 10 Januari 2012, yaitu :

1. Drg. Tiar S. Panjaitan, perempuan, umur 65 tahun, pekerjaan pensiunan PNS, beralamat di Jalan Sutoyo No.12 Rt.001 Balikpapan, Kalimantan Timur;
2. Ir. Togi Panjaitan atau ditulis juga Ir. Tua Panjaitan, perempuan, umur 63 tahun, pekerjaan Pensiunan Karyawan BRI, beralamat di Jalan Pandowo VI No.70 Blok B Depok Propinsi Jawa Barat;
3. Artha Panjaitan, perempuan, umur 61 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Siliwangi Raya Perumahan Surya Permata Indah Blok B-1 No.12 Bekasi Timur, Propinsi Jawa Barat;
4. Ir. Eunice Panjaitan, perempuan, umur 60 tahun, pekerjaan Pensiunan Karywan Bank Mandiri, beralamat di Komplek Dosen IKIP blok B.IV No.33 Jati Asih Bekasi Propinsi Jawa Barat;

5. Riris Panjaitan, perempuan, umur 57 tahun, pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Siliwangi Raya Perumahan Surya Permata Indah Blok B-1 No.12 Bekasi timur Propinsi Jawa barat;
 6. Ani Frida Panjaitan, SE, perempuan, umur 54 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Taman Manggu Indah Blok B-4 No.9 Pondok Aren Tangerang;
 7. Dikwan Haposan Panjaitan, laki-laki, umur 45 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Dosen IKIP Blok B IV No.33 Jati Asih bekasi Propinsi Jawa Barat;
- Selanjutnya dan untuk seterusnya di dalam gugatan ini disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. Mananti Panjaitan, laki-laki, umur kurang lebih 76 tahun, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Abdul Hamid No.80-A Kel. Sei putih Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya dan untuk seterusnya didalam gugatan ini disebut sebagai Tergugat 1;
2. Tionna Huma br. Samosir, perempuan, umur 72 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Abdul Hamid No.80-A Kelurahan Sei Putih Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya dan untuk seterusnya didalam gugatan ini disebut sebagai Tergugat 2;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara tersebut adalah mengenai pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa 1 (satu) set asli kontrak sewa beli no.51 bertanggal 5 Oktober 1955 dan 1 (satu) lembar asli Surat Keterangan Kepala Kampung Sei Sikambing "D" No.01/SKD/SK/ST/1977 bertanggal 04 Januari 1977;

Menimbang, bahwa perkara nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012 telah diputus ditingkat banding dengan register perkara nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014 dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pihak-pihak dan objek perkara dalam perkara nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 107/Pdt/2001/PT.MDN tanggal 7 Juni 2001 jo putusan Mahkamah Agung RI nomor 3439 K/Pdt/2002 tanggal 7 November 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap dan pihak-pihak serta objek perkara dalam perkara nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap serta pihak-pihak dan objek perkara dalam perkara aquo, ternyata pihak-pihaknya dan objek perkaranya pada prinsipnya adalah sama;

Menimbang, bahwa karena pihak-pihak dan objek perkara dalam perkara nomor 20/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 12 September 2000 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 107/PDT/2001/PT-MDN tanggal 7 Juni 2001 jo putusan Mahkamah Agung RI nomor 3439 K/Pdt/2002 tanggal 7 November 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap dan perkara nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Mdn tanggal 31 Oktober 2012 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 348/PDT/2013/PT.MDN tanggal 22 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap serta pihak-pihak dan objek perkara dalam perkara aquo pada prinsipnya adalah sama, maka gugatan dalam perkara aquo harus dinyatakan *Nebis In Idem*, maka dengan demikian eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV, beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV dinyatakan diterima, maka mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonvensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonvensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonvensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonvensi IV dalam jawabannya pada konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana tersebut diatas.-

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian dari rekonvensi.-

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi harus jelas keberadaannya, mesti diformulasi atau diterangkan Tergugat dalam jawaban (putusan Mahkamah Agung RI nomor 330K/Pdt/1986 tanggal 14 Mei 1987).-

Menimbang, bahwa yang penting diperhatikan, gugatan rekonvensi, mesti memenuhi syarat formil gugatan :

- Menyebut dengan jelas subjektif yang ditarik sebagai Tergugat rekonvensi.-
- Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijtelijkgrond*) yang melandasi gugatan.-
- Menyebut dengan rinci petitum gugatan.-

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan konvensi, ternyata praktik peradilan cenderung menerapkannya.-

Seolah-olah koneksitas merupakan syarat formil gugatan rekonvensi, oleh karena itu gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*odmissible*) untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi, apabila terpenuhi syarat-syarat :

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi.-
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samenhang*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan.-

(M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 475).-

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antar gugatan konvensi dengan rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in persona*, *obscuur libel*, tidak berwenang mengadili dan sebagainya) maka dalam kasus seperti ini :

- Putusan rekonvensi asesor mengikuti putusan konvensi.-
- Dengan demikian oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima.-

(M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 477).-

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI nomor 1527K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 antara lain ditegaskan ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan dalam gugatan konvensi berupa gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima.- Dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum

Hal. 31 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus.-

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi ternyata hubungan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi terdapat faktor pertautan hubungan dasar hukum dan kejadian yang relevan yang sangat erat, sedangkan dalam putusan konvensi dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi menggugat orang yang sudah meninggal dunia dan gugatan Nebis In Idem, dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, maka gugatan rekonsensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima.-

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam gugatan rekonsensi adalah Nihil.-

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini.-

Memperhatikan pasal 157 RBg/132.a HIR dan pasal 162 RBg/136 HIR serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan.-

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat konvensi IV/Penggugat rekonsensi I, Tergugat konvensi V/Penggugat rekonsensi II, Tergugat konvensi VII/Penggugat rekonsensi III dan Tergugat konvensi VIII/Penggugat rekonsensi IV;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi tidak dapat diterima.-

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonsensi I/Tergugat konvensi IV, Penggugat rekonsensi II/Tergugat konvensi V, Penggugat rekonsensi

Hal. 32 Putusan Nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn

III/Tergugat konvensi VII dan Penggugat rekonsensi IV/Tergugat konvensi VIII tidak dapat diterima.-

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp. 3.236.000,- (tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2017 oleh kami Muhd. Ali Tarigan, SH sebagai Ketua Majelis, Aimafni Arli, SH.,MH dan Fahren, SH.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Juli 2017 nomor 507/Pdt.G/2016/PN.Mdn putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 7 November 2017 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut dibantu Hj. Syafrida Hafni, SH.,MH sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Medan, dihadiri oleh Kuasa Penggugat konvensi / Tergugat rekonsensi, Kuasa Tergugat konvensi IV / Penggugat rekonsensi I, Tergugat konvensi V / Penggugat rekonsensi II, Tergugat konvensi VII / Penggugat rekonsensi III dan Tergugat konvensi VIII / Penggugat rekonsensi IV, tanpa hadirnya Tergugat konvensi I / Turut Tergugat rekonsensi I, Tergugat konvensi II / Turut Tergugat rekonsensi II, Tergugat konvensi III / Turut Tergugat rekonsensi III, Tergugat konvensi VI / Turut Tergugat rekonsensi IV dan Tergugat konvensi IX / Turut Tergugat rekonsensi V.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

AIMAFNI ARLI, SH., MH.,

MUHD. ALI TARIGAN, SH.,

FAHREN, SH., M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI,

Hj. SYAFRIDA HAFNI, SH, MH.