

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENJUAL ATAS JUAL BELI TANAH
YANG CACAT HUKUM DAN NOTARIS/PPAT YANG TELAH MENINGGAL
DUNIA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR
41/PDT.G/2018/PN BYW)**

Ulya Faridah, Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini membahas tentang perlindungan hukum terhadap penjual atas jual beli tanah yang cacat hukum dan Notaris/PPAT yang telah meninggal dunia (studi kasus putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 41/Pdt.G/2018/Pn Byw. Permasalahan meliputi keabsahan jual beli yang berdasarkan kuitansi kosong dan tanggung jawab PPAT yang telah meninggal dunia atas akta yang dibuatnya cacat hukum. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian ini berdasarkan pada tipe deskriptif analitis. Metode data yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa keabsahan jual beli yang berdasarkan kuitansi kosong yaitu tidak sah karena terdapat unsur itikad tidak baik yang dilakukan oleh pembeli dan tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya cacat hukum yaitu dalam jabatannya melanggar kode etik jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian tidak hormat karena telah melakukan pelanggaran berat dalam jabatannya dan terhadap kerugian pihak lain yang dideritanya akibat kesalahan PPAT tersebut dikenakan sanksi perdata berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial yang mana dalam hal ini ditanggung oleh ahli waris dikarenakan PPAT yang bersangkutan telah meninggal dunia.

Kata Kunci : PPAT yang meninggal dunia, tanggung jawab, cacat hukum

1. PENDAHULUAN

Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹

Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa:²

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.³

Untuk memperoleh tanah dapat dilakukan antara lain dengan jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴ Pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkannya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Untuk menjamin sahnya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang

¹ G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991), hlm.1

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.18

³ *Ibid*, hlm. 70.

⁴ R. Subekti (a), *Aneka Perjanjian*, cet.10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1457.

berwenang untuk mengesahkan secara autentik suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁶

Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Adanya AJB dari PPAT sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.⁷

Sekarang keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 *Juncto* PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) yang menegaskan bahwa: PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut :

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

PPAT membuat akta berdasarkan keinginan dan sepakat dari kedua belah pihak. Apabila sepakat tidak ada mustahil jual beli bisa dilaksanakan kecuali dapat dibuktikan ada unsur yang tidak benar atau tidak sebagaimana mestinya dalam pelaksanaan jual

⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998) ,hlm. 29

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 307

⁸ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, cet. ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 90.

beli tersebut. PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan apa yang disampaikan dengan didukung oleh data-data yang benar. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada kode etik dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang PPAT seperti seorang PPAT tidak membacakan atau menjelaskan isi dari akta jual beli yang dibuatnya. Hal seperti ini harus dihindari oleh seorang PPAT karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan PPAT, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 41/Pdt.G/2018/PN Byw bahwa adanya jual beli fiktif yang dilakukan oleh pembeli selaku tergugat dengan menggunakan kuitansi kosong dan merekayasa pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT Muttaqien, SH dalam kasus ini PPAT Muttaqien, SH tersebut telah meninggal dunia pertanggungjawaban terhadap akta yang dibuatnya cacat hukum.

2. PEMBAHASAN

SYAIROJI dan SITI KHOIRIYAH selaku para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan. Tanah tersebut diperoleh dari saudari SITI AMINAH Umur 62 Tahun Banyuwangi. Dengan AKTA JUAL BELI NOMOR:100/AJBW/V/2004 yang di buat oleh saudara DOKTERANDES KUSIYADI pada hari Jumat tanggal 21 Mei 2004 yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya di sebut PPAT,yang berada di wilayah Kecamatan Bangorejo dan berkantor di Jl.Pesanggaran Nomor 548 Telp. (0333) 710545 di Kebundalem.

Pada tanggal 28 Juli 2004, bahwa berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor: 100/AJBW/V/2004 maka pada SYAIROJI dan SITI KHOIRIYAH selaku para Penggugat mendaftarkan AKTA JUAL BELI tersebut ke Badan Pertanahan Nasional di Banyuwangi dengan Alamat di Jl.Dr. Sutomo Nomor 54 Banyuwangi Telp (0333) 416140 untuk diproses menjadi Sertifikat Hak Milik sehingga pada tanggal 29 November 2004 Kantor Badan Pertanahan Nasional Banyuwangi mengeluarkan Sertifikat Hak Milik dengan **Nomor 212/Desa Sambimulyo** dengan surat Ukur Nomor 0009/Sambimulyo/2004 dengan luas 510M2 dengan atas nama SYAIROJI.

⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke-2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 248.

Bahwa pada awal tahun 2011 JOKO WIDODO selaku Tergugat IV mengajak SYAIROJI dan SITI KHOIRIYAH (Para Penggugat) Bisnis kerja sama yaitu Pengembangan Berternak Ayam Potong. Setelah berkali-kali main ke Para Penggugat, JOKO WIDODO (Tergugat IV) mengutarakan maksudnya kepada SYAIROJI dan SITI KHOIRIYAH (Para Penggugat) untuk pinjam uang untuk tambah modal, namun Para Penggugat tidak mempunyai dana tersebut. Sehingga Tergugat IV menanyakan lagi kepada Para Penggugat apakah mereka mempunyai sertifikat dan sertifikat tersebut dipinjam mau dicarikan dana.

Keesokan harinya Tergugat IV datang ke rumah Para Penggugat bersama-sama dengan istrinya sambil membawa Kuitansi kosong bermaterai dan Tergugat IV bilang kepada para Penggugat untuk menandatangani kuitansi tersebut dengan statement alasan guna untuk persyaratan lancarnya pinjaman tersebut sehingga para Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV kok pakai tanda tangan di kuitansi bermaterai segala dan Tergugat IV bilang kepada Para Penggugat tanda tangan itu hanya untuk syarat saja sehingga kuitansi tersebut kami tanda tangani

Kemudian Tergugat IV datang lagi kali ini bersama orang bank dan membawa lembaran kertas yang isinya untuk pengosongan rumah dan Para Penggugat di suruh tanda tangan dan para Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV kok pakai tanda tangan untuk pengosongan rumah segala dan Tergugat IV menyampaikan kepada Para Penggugat hanya untuk persyaratan saja agar cepat cair cari pinjaman modalnya sehingga lembaran kertas tersebut juga kami tanda tangani.

Kemudian minggu berikutnya saudara Tergugat IV datang lagi ke rumah para Penggugat dan memberitahukan ke Para Penggugat bahwa uangnya mau dicairkan yang tidak akan lama lagi. Selang beberapa hari kemudian Tergugat IV mengajak kami para Penggugat ke Notaris & PPAT MUTTAQIEM, SH. Yang beralamatkan di Dsn. Krajan RT.001/ 002, Jl. Jember No. 53 Desa Genteng Kulon, Setail, Genteng, Kab. Banyuwangi, Jawa Timuryang sekarang sudah almarhum gunanya untuk menandatangani mau pencairan uang tersebut.

Dalam kasus IN CASU Akta jual beli yang di buat oleh Notaris & PPAT Muttaqien,SH. yang sekarang sudah almarhum dalam perkara pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 Tergugat IV sebagai pembeli atas tanah yang telah bersertifikat dengan hak milik Nomor 212 Desa sambimulyo dengan Surat Ukur Nomor 0009/sambimulyo/2004 dengan luas 510M2 dengan atas nama SYAIROJI pada awalnya Tergugat IV hanya untuk pinjam saja untuk di carikan modal, dan tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat IV bekerja sama dengan Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) telah merekayasa seolah olah terjadi transaksi jual beli antara para Penggugat dan Tergugat IV dan di situ para Penggugat tidak pernah menyerahkan suatu barang dan Tergugat IV saudara Joko widodo tidak pernah membayar suatu harga layaknya seperti jual beli pada umumnya. Dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tersebut di lakukan oleh Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) tanpa sepengetahuan dan ijin dari kami para Penggugat.

Bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1038/72/BGR/VI/2004 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan juga PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Bahwa tindakan Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum dan merugikan kami selaku para Penggugat. Permasalahan perbuatan melawan hukum Tergugat IV dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No.

1038/72/BGR/VI/2004 hak atas tanah yang telah bersertifikat disebabkan karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembuatan akta autentik PPAT khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Bahwa berdasarkan perbuatan Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) dan para Tergugat tersebut, para Penggugat menderita kerugian materiil dan imateriil yang harus mendapat ganti rugi dan mereka para Tergugat untuk seketika dan sekaligus.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar.
3. Menyatakan bahwa surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat IV Saudara Joko Widodo yang tersebut di dalam AKTA JUAL BELI No. 1038/72/BGR/VI/2011 tertanggal 15 Juni 2011 dan seluruh turunannya yang di timbulkan dari perjanjian Jual Beli tersebut dicabut atau dibatalkan demi hukum.
4. Menyatakan seluruh Bukti-bukti hak orang lain yang ada di atas tanah milik Penggugat yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat dan/ atau pihak ketiga yang hak daripadanya adalah tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat untuk mencabut dan/ atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan/ atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya di atas obyek sengketa dari register pencatatan hak yang di sediakan untuk itu.
6. Mengembalikan hak-hak Penggugat yang telah di rampas dirampok oleh Tergugat IV Saudara Joko Widodo.
7. Menyatakan para Tergugat harus membayar kerugian yang diderita Penggugat secara tanggung renteng kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah).
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini atau apabila Ketua Majelis Hakim memutuskan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

2.1 Keabsahan Terhadap Akta Jual Beli Yang Berdasarkan Kuitansi Kosong

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian jual beli sangat penting adanya itikad baik. Hal ini sesuai dengan pendapat R. Subekti, sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, bahwa itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam perjanjian. Karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Itikad baik tersebut dapat dibedakan atas 2 macam yaitu:¹⁷

(1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi. Perkiraan ini diukur secara objektif bukan subyektif.

(2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

Suatu perjanjian yang obyeknya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak di mintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Dalam hal jual beli yang berdasarkan kuitansi kosong maka ada niat atau itikad tidak baik yang dilakukan oleh pembeli terhadap penjual untuk menguasai objek tanah tersebut. Maka dalam hal ini tidak terpenuhi nya salah satu syarat sah perjanjian yang dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam hal jual beli kuitansi ialah perintah pembayaran dalam kuitansi bukanlah perintah pembayaran dalam arti sebenarnya, melainkan hanya merupakan bentuk perintah tidak langsung dengan menggunakan kata terima. Artinya pemegang kuitansi telah menerima perintah pembayaran tidak langsung dari penandatanganan, jika pemegang kuitansi itu memperlihatkan kepada uang yang disebutkan namanya disurat itu dan mengakui dan bersedia membayar. Ia bebas dari utangnya jika ia membayar dan surat itu dikuasainya.

Kuitansi sifatnya adalah sebagai surat perintah pembayaran atas unjuk, tetapi kuitansi atas unjuk tidak diatur bersama-sama dengan surat cek, sebab kuitansi atas unjuk itu bukan perintah membayar dalam arti sebenarnya, dan tidak memenuhi syarat-syarat formal.

Kuitansi dapat diserahkan kepada siapa saja yang akan memintakan pembayaran kepada orang yang disebutkan namanya di dalam surat itu sesuai dengan fungsinya sebagai surat atas unjuk. Tetapi pencantuman klausula atas unjuk atau *aantoonder* di dalamnya (Arrest Hoge Raad 17 november 1924) tidak menjadi syarat, didalam kuitansi perlu dicantumkan tanggal penerbitannya dan ditandatangani ,karena kuitansi adalah merupakan sebuah akta juga.

Jual beli tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia, memiliki prosedural salah satunya penggunaan akta jual beli tanah sebelum terjadi pemindah namaan sertifikat hak atas tanah dari seorang penjual kepada pembelinya. Karena dalam bidang perdata, pengadaan bukti dilakukan semaksimal mungkin dan sejelas mungkin, hal tersebut dilakukan sejak awal dengan tujuan pengadaan alat bukti apabila dikemudian hari terjadi hal yang tak diinginkan seperti adanya sengketa. Dalam masyarakat seringkali perjanjian jual beli tanah tersebut menggunakan alat bukti kuitansi dan tidak segera menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta jual beli tanah yang untuk selanjutnya didaftarkan untuk dibuatkan akta hak milik pada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penggunaan kuitansi sebagai alat bukti jual beli khususnya jual beli tanah bergantung pada itikad baik para pihak dan mengakui adanya perbuatan hukum berupa jual beli tanah, serta tidak ada sengketa di kemudian hari. Masalah akan timbul apabila alat bukti kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah yang bersifat sementara tidak diproses lebih lanjut. Sehingga sangat dimungkinkan untuk pihak yang memiliki niat buruk untuk menggunakan keadaan tersebut, seperti penjual yang memiliki itikad buruk untuk tidak mengakui bahwa telah terjadi peristiwa jual beli tanah.

Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas

tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.¹⁰

Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.¹¹ Dalam pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersama/serentak, yaitu :¹²

- 1) Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak)
- 2) Pembayaran harganya.

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

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 dijanjikan

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.

Dalam kasus tersebut tergugat IV membawa kuitansi kosong yang telah bermaterai dan menyuruh para penggugat untuk menandatangani kuitansi tersebut. Dalam hal ini telah ada itikad tidak baik yang dilakukan oleh tergugat IV terhadap penggugat dengan membawa kuitansi kosong tersebut, tanpa menuliskan dengan jelas di hadapan para penggugat nominal yang akan tertera di kuitansi tersebut. Maka di sini terlihat ada itikad tidak baik dari pembeli yang bisa menyebabkan perjanjian jual beli tidak sah.

Salah satu asas dalam perjanjian yaitu asas itikad baik Asas itikad baik ini dapat dirumuskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

Mengenai materai yang telah ditempel pada kuitansi tersebut tidak menjadikan suatu surat berkekuatan tetap, fungsi materai hanya untuk membubuhi isi kuitansi tidak melanggar hukum atau undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea

¹⁰Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm.31

¹¹*Ibid.*,

¹²*Ibid.*,

Meterai (“UU 13/1985”), fungsi atau hakikat utama Bea Meterai adalah pajak dokumen yang dibebankan oleh negara untuk dokumen-dokumen tertentu. Surat pernyataan atau perjanjian yang tidak dibubuhkan meterai tidak membuat pernyataan atau perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Akan tetapi, jika Anda memang bermaksud untuk menjadikan surat pernyataan atau perjanjian tersebut sebagai alat bukti di pengadilan, maka harus dilunasi Bea Meterai yang terutang.

Bahwa surat pernyataan tetap sah walaupun tidak dibubuhi meterai. Akan tetapi, karena surat tersebut akan digunakan sebagai alat bukti di pengadilan, maka dikenakan Bea Meterai sebagai pajak dokumen. Surat pernyataan yang belum dibubuhi meterai tetapi ingin diajukan sebagai alat bukti di pengadilan, maka pelunasan Bea Meterai dilakukan dengan Pemeteraian Kemudian.

Menurut Pasal 1 huruf a Kepmenkeu No. 476/KMK.03/2002 Tahun 2002 tentang Pelunasan Bea Meterai dengan Cara Pemeteraian Kemudian (“Kepmenkeu 476/2002”), pemeteraian kemudian dilakukan atas dokumen yang semula tidak terutang Bea Meterai namun akan digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengadilan. Pemeteraian kemudian juga dilakukan atas dokumen yang dibuat di luar negeri yang akan digunakan di Indonesia (Pasal 1 huruf c Kepmenkeu 476/2002).

Pemeteraian kemudian wajib dilakukan oleh pemegang dokumen dengan menggunakan Meterai Tempel atau Surat Setoran Pajak dan kemudian disahkan oleh Pejabat Pos (Pasal 2 ayat [1] dan [2] Kepmenkeu 476/2002). Besarnya Bea Meterai yang harus dilunasi adalah sebesar Bea Meterai yang terutang sesuai dengan peraturan yang berlaku pada saat pemeteraian kemudian dilakukan (Pasal 3 huruf a Kepmenkeu 476/2002).

2.2 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Meninggal Dunia Atas Akta Yang Dibuatnya Cacat Hukum

Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung kerugian yang akan diderita kliennya. Secara lebih terperinci produk akta PPAT yang menimbulkan masalah atau terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan)⁶⁴ atau hal-hal lain dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penyimpangan terhadap syarat materiil

Penyimpangan terhadap syarat materiil dapat terjadi dikarenakan:

- a. Salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun.
Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan ditegaskan bahwa seseorang yang cakap melakukan tindakan menurut hukum (*bekwaam*) adalah orang yang sudah berumur 21 tahun atau telah pernah melangsungkan perkawinan sesuai dengan Pasal 330 KUHPerduta dan Stbl. 1931 No. 54.
- b. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia. Berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bahwa salah satu sebab berakhirnya suatu kuasa adalah karena meninggalnya si pemberi kuasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerduta, yaitu:
Pemberian kuasa berakhir:

- Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
- Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
- Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawannya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan bahwa sifat pemberi kuasa adalah persetujuan, maka penerima kuasa tidak dibenarkan bertindak melampaui persetujuan dalam kuasa yang diterimanya, sebagaimana diatur Pasal 1719 KUHPerdara, yaitu: “penerima titipan tidak boleh mengembalikan barang titipan itu selain kepada orang yang menitipkan sendiri barang itu atau kepada orang yang atas namanya menitipkan barang itu atau kepada wakil yang ditunjuknya untuk menerima kembali barang termaksud”.

c. Pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta, yaitu:

- 1) Persetujuan isteri
- 2) Dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan suami, demikian juga sebaliknya apabila suami melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan istri.

Berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.”

- 3) Terhadap pengurus perseroan melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah yang merupakan harta kekayaan perseroan tanpa adanya persetujuan dari pesero yang ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan. Demikian juga terhadap salah seorang atau beberapa orang pengurus yayasan atau koperasi dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau

menjaminkan hak atas tanah tanpa persetujuan dari pengurus yayasan dan koperasi yang ditetapkan dalam anggaran dasar.

2. Penyimpangan terhadap syarat formil

Penyimpangan terhadap syarat formil dapat terjadi dikarenakan antara lain:

- a. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut.
- b. Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak.
- c. Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT.
- d. Sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
- e. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.
- f. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blangko akta tersebut, tidak ada kewenangan lain selain akta tersebut, misalnya pembatalan akta PPAT. Dalam kaitannya dengan kasus ini Akta Jual Beli hak atas tanah bersertifikat yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah bukti autentik dari PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang dalam hal peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat dengan menjadikan akta jual beli sebagai dasar hukum proses balik nama di Kantor Pertanahan setempat. Akta Jual Beli adalah kesepakatan para pihak yakni penjual dan pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut yang merupakan perbuatan atau tindakan hukum perdata sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 41/Pdt.G/2018/PN Byw Akta jual beli yang di buat oleh Notaris & PPAT Muttaqien,SH.yang sekarang sudah almarhum dalam perkara pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 Tergugat IV sebagai pembeli atas tanah yang telah bersertifikat dengan hak milik Nomor 212 Desa sambimulyo dengan Surat Ukur Nomor 0009/sambimulyo/2004 dengan luas 510M2 dengan atas nama SYAIROJI pada awalnya Tergugat IV hanya untuk pinjam saja untuk di carikan modal, dan tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat IV bekerjasama dengan Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) telah merekayasa seolah olah terjadi transaksi jual beli antara para Penggugat dan Tergugat IV dan di situ para Penggugat tidak pernah menyerahkan suatu barang dan Tergugat IV saudara Joko widodo tidak pernah membayar suatu harga layaknya seperti jual beli pada umumnya.Dan pembuatan Akte Jual Beli (AJB) tersebut di lakukan oleh Notaris & PPAT Muttaqien,SH. (alm) tanpa sepengetahuan dan ijin dari kami para Penggugat.

Akta jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT MUTTAQIEN, S.H. tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada syarat subjektif dimana objek hak atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak didasarkan kepada prinsip konsensual (kesepakatan) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pemilik tanah tidak mengetahui sama sekali pembuatan akta jual beli tersebut, dan pihak pembeli (Tergugat IV) yang bertindak melakukan pembuatan akta jual beli tersebut bekerja sama dengan PPAT MUTTAQIEN dengan melawan hukum karena tanpa sepengetahuan pemilik tanah SYAIROJI.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.¹³

Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi.¹⁴

Akibat hukum terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan prosedur dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan akan mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain. Sedangkan sanksi yang akan dikenakan PPAT atas kesalahan yang dilakukannya dalam pembuatan akta jual beli, PPAT dapat dikenakan:

- a) Sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT.
- b) Sanksi pidana maupun perdata yang berasal dari tuntutan pihak- pihak yang menderita kerugian.
- c) Sanksi administratif dibidang perpajakan apabila pada saat penandatanganan akta jual beli, PPAT belum membayarkan pajak- pajak yang menjadi tanggung jawab para pihak.

Dalam menjalankan praktiknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan.

Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri.

Dari unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum yang telah diuraikan diatas tersebut, maka akan dianalisis apakah Joko widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH telah melakukan perbuatan melawan hukum:

- (1) Adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut adalah perbuatan pembuatan Akta

¹³Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya : Mitra Ilmu, 2010), hlm. 42

¹⁴A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hlm. 21.

Jual beli Nomor 1038/72/BGR/VI 2011 tanpa sepengetahuan dan ijin Para Penggugat selaku pemilik tanah. Jokowi Widodo bekerja sama dengan PPAT Muttaqien, SH merekayasa seolah-olah terjadi transaksi jual beli antara tergugat dan para penggugat

- (2) Perbuatan tersebut melawan hukum; Kategori suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat, yaitu :

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain

Pembuatan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah yaitu para penggugat dan dengan ditandatanganinya kuitansi kosong bermaterai bertentangan dengan hak subjektif Para Penggugat karena tidak terpenuhinya kesepakatan salah satu pihak untuk melakukan perbuatan hukum karena dengan tidak diketahuinya perbuatan hukum tersebut oleh satu pihak berarti tidak adanya kata sepakat dari salah satu pihak.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Muttaqien, SH bertentangan dengan kewajiban hukum sebagai PPAT. Sebagai pejabat umum, PPAT dalam pembuatan akta harus tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang menyangkut pelaksanaan jabatannya maupun ketentuan objek dalam perjanjian yang terdapat dalam akta tersebut. Oleh karena itu, PPAT harus tunduk kepada PP No.24 Tahun 1997, PP No.37 Tahun 1998, Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006, dan Kode Etik PPAT.

3. Bertentangan dengan kesusilaan

Perbuatan yang dilakukan oleh Jokowi Widodo (tergugat IV) dan PPAT Muttaqien, SH bertentangan dengan kesusilaan atau norma-norma sosial dalam masyarakat. Tergugat II selaku PPAT dituntut untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang baik dan benar.

4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian Notaris/PPAT Muttaqien, SH dalam melaksanakan tugas dan jabatannya terutama dalam proses pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 tersebut diduga dengan sengaja dan tidak patut karena Notaris/PPAT Muttaqien, SH membuat akta jual beli tersebut tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik tanah serta merekayasa seolah-olah terjadi transaksi jual beli antara Jokowi Widodo dengan Syahroji dan Siti Khoiriyah sehingga Tergugat II tidak membacakan dan menjelaskan isi akta jual beli tersebut dihadapan para pihak dan 2 orang saksi. Oleh karena itu, Tergugat II telah melanggar Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 dan 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 (selanjutnya disebut Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997) mengenai kewajiban PPAT untuk membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para pihak dan 2 orang saksi sebelum penandatanganan akta PPAT serta Pasal 53 ayat (2) Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006 yang menyatakan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan

data yang benar serta di dukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(1) Adanya kesalahan;

Kesalahan dalam pasal 1365 KUHPerdara dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011, adanya gugatan bahwa adanya kuitansi kosong bermaterai yang disuruh tergugat kepada para penggugat untuk ditandatangani dan Para Penggugat disuruh menandatangani suatu surat yang dijadikan alasan tergugat IV untuk pencairan dana atas kerja sama dengan para Penggugat.. Kesengajaan yang dimaksud ialah Joko Widodo Tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien diduga sudah ada persengkongkolan/kerja sama untuk melakukan perbuatan tersebut dan mereka sudah mengetahui akan menimbulkan kerugian akibat dari perbuatan tersebut.

(2) Adanya kerugian bagi Penggugat;

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Jokowi Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH yang telah membuat Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 ini mengakibatkan kerugian diantaranya adanya kerugian material dan imaterial sebesar Rp 6.500.000.000,-. Kerugian Materiil

Kerugian akibat dari pelanggaran hukum proses AJB tersebut sebesar harga obyek sengketa yaitu Rp 2.000.0000.000,- (dua milyar rupiah) dan Kerugian Imateriil yaitu Sejak peristiwa diterbitkannya Akte Jual Beli (AJB) tersebut kami selaku para Penggugat kehilangan kepercayaan masyarakat maupun menanggung rasa malu dan rendah diri di dalam masyarakat yang tidak dapat di nilai dengan uang sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah).

(3) Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan dengan kerugian.

Kerugian yang di alami Syahroji dan Siti Khoiriyah selaku Para Penggugat seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Jokowi Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH. Jika seandainya Notaris/PPAT Muttaqien, SH tidak membuat Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 tersebut maka perkara ini tidak akan terjadi. Jika Akta Jual Beli tersebut tidak pernah dibuat, maka tidak ada alas hak untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat

Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Jokowi Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH tersebut dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 tersebut maka mereka harus mempertanggungjawabkannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum sebagai berikut :

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 10 PP No.37 Tahun 1998, dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai

PPAT; Peringatan; *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Dalam kasus ini terhadap Notaris/PPAT Muttaqien yang membuat Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang yang terdapat dalam Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Kesalahan Notaris/PPAT Muttaqien diduga merupakan kesengajaan karena berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kesengajaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh Syahroji dan Siti Khoiriyah selaku Para Penggugat.

Sebagai akibat dari perbuatan Notaris/PPAT Muttaqien terkait kesengajaannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena telah melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban sebagai PPAT dan melanggar kode etik profesi sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a PP No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 28 ayat (2) huruf a dan c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006). Pemberhentian tidak hormat tersebut dikarenakan perbuatan Notaris/PPAT Muttaqien, SH yang tidak membacakan isi akta jual beli dan melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 termasuk dalam jenis pelanggaran berat yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011, yang dapat mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat kehilangan keotentikannya yang dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan dan akta tersebut dapat dibatalkan.

Muttaqien, SH selaku PPAT yang juga merangkap sebagai Notaris tidak terlepas dari pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris yang terdiri atas Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat karena ruang lingkup Majelis Pengawas Notaris mengawasi perilaku baik didalam maupun diluar menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum sehingga jika terjadi pelanggaran dalam menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 85 UUJN dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan; teguran

tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan.

Dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris/PPAT Muttaqien, SH telah diduga dengan sengaja dan bersengkongkol/bekerja sama dengan Jokowi Widodo (tergugat IV) sebagai klien untuk membuat akta jual beli yang menyimpang dengan peraturan perundang-undangan sehingga mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan Jokowi Widodo (tergugat IV) dan PPAT Muttaqien, SH harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Syahroji dan Siti Khoiriyah selaku Para Penggugat tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Kerugian yang diderita para penggugat yaitu kerugian materil yang akibat dari pelanggaran hukum proses AJB tersebut sebesar harga obyek sengketa yaitu Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Kerugian Imateriil yaitu Sejak peristiwa diterbitkannya Akte Jual Beli (AJB) tersebut kami selaku para Penggugat kehilangan kepercayaan masyarakat maupun menanggung rasa malu dan rendah diri di dalam masyarakat yang tidak dapat di nilai dengan uang sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah).

Dalam kasus ini juga terdapat penyimpangan terhadap tata cara pembuatan Akta Jual Beli No.388/2003 tanggal 31 Juli 2003 yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan) sebagai berikut:

1. Penyimpangan terhadap syarat materil

Penyimpangan terhadap syarat materil menyangkut subyek dan obyeknya sehingga hal ini berkenaan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif sekaligus. Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat subyektif karena tidak terpenuhinya kesepakatan salah satu pihak dalam perjanjian. Pihak penjual dalam Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 untuk melakukan perbuatan hukum karena penggugat dalam keadaan tidak mengetahui pembuatan akta jual beli. Pada saat itu penjual hanya diberi kwaitansi kosong bermaterai untuk ditandatangani dan menandatangani surat yang disangka oleh para Penggugat untuk proses pencairan dana atas kerjasama yang dilakukan penggugat dan tergugat IV.

Perjanjian yang sah harus disepakati secara bebas oleh kedua belah pihak. Dalam hukum perjanjian, ada tiga sebab sebuah perjanjian dibuat secara tidak bebas yaitu adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Dalam kasus ini,. Dalam kasus ini adanya paksaan rohani atau jiwa (psikis) dan juga penipuan dimana Jokowi Widodo (tergugat IV) dengan sengaja memberikan kuitansi kosong bermaterai dan bersama Notaris/PPAT Muttaqien, SH diduga dengan sengaja merekayasa seolah-olah terjadi transaksi jual beli antara tergugat IV dan Para Penggugat, yang mana Para Penggugat tidak pernah menyerahkan suatu barang dan tergugat IV tidak pernah membayar suatu harga layaknya jual beli pada umumnya memberikan blanko kosong dan keterangan-keterangan yang tidak benar dengan tipu. Dan pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011

tersebut di lakukan oleh Notaris/PPAT Muttaqien,SH. (alm) tanpa sepengetahuan dan ijin dari para Penggugat.

Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 itu juga tidak memenuhi syarat obyektif yaitu sebab yang halal, karena Jokowi Widodo (tergugat IV) memiliki maksud yang tidak baik sehingga isi Akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian ketentuan dari Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian, karena ada sebab yang tidak halal yang telah dilakukan oleh Jokowi Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH (alm), telah terkandung itikad tidak baik untuk membuat akta jual beli tersebut karena Tergugat IV ingin menguasai rumah Para Penggugat dengan jalan yang tidak benar dengan membohongi para penggugat.

Dengan demikian, keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli tersebut. Hal ini dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang bersifat kumulatif artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan tersebut secara bersama-sama. Tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

2. Penyimpangan terhadap syarat formil

Kewajiban PPAT yang berkenaan dengan sikap dan moral sebagai PPAT diatur dalam Pasal 45 Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006 dan Pasal 3 Kode Etik IPPAT yaitu menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia serta berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT, bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Kewajiban PPAT untuk membacakan isi akta diatur dalam Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 yang menyatakan: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT” dan dalam Pasal 101 ayat (3) Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 juga menyebutkan: “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”.

Notaris/PPAT Muttaqien, SH tidak membacakan isi akta jual beli secara keseluruhan dikarenakan dalam pembuatan Akta jual beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para penggugat selaku pemilik tanah. sehingga telah melanggar Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 dan Pasal 101 ayat (3) Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997.

Akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta jual beli yang menyangkut syarat materil dan syarat formil menyebabkan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011 dapat dibatalkan karena tidak sah dan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat

Bahwa dalam kasus ini yang bersangkutan Notaris / PPAT Muttaqiem, SH. sudah meninggal dunia, sedangkan terhadap Notaris / PPAT Muttaqiem, SH. yang sudah meninggal dunia ada ketentuan-ketentuan yang perlu dilakukan oleh ahli waris

Notaris / PPAT Muttaqiem, SH. tersebut berkenan dengan penyerahan Protokol Notaris kepada PPAT lain sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bahwa pada prinsipnya setiap ada PPAT yang meninggal dunia berdasarkan pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.

Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk kepala Kantor.

Selanjutnya penyerahan protokol diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1998 bahwa PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.

Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Setempat.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT Muttaqiem, SH dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdatata atas kewenangannya dalam pembuatan akta jual beli, namun dalam hal ini PPAT Muttaqiem, SH telah meninggal dunia, maka sanksi yang dapat dikenakan hanyalah sanksi perdata yaitu berupa kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat, dalam halini dikarenakan telah meninggal dunia maka yang menanggung sanksi perdata tersebut yaitu para ahli waris dari PPAT Muttaqiem, SH. Sehingga dalam gugatan penggugat seharusnya memasukkan para ahli waris sebagai para tergugat. Sedangkan sanksi administratif tidak dapat dibebankan kepada ahli waris karena sanksi administratif tersebut terkait subjektif dari pihak yang melakukan kesalahan terhadap kode etik profesinya.

3. Penutup

Keabsahan akta jual beli berdasarkan kwitansi kosong dianggap tidak sah karena penggunaan kuitansi sebagai alat bukti jual beli khususnya jual beli tanah bergantung pada iktikad baik para pihak dan mengakui adanya perbuatan hukum berupa jual beli tanah, serta tidak ada sengketa dikemudian hari. Masalah akan timbul apabila alat bukti kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah yang bersifat sementara tidak diproses lebih lanjut. Sehingga sangat dimungkinkan untuk pihak yang memiliki niat buruk untuk menggunakan keadaan tersebut, seperti penjual yang memiliki iktikad buruk untuk tidak mengakui bahwa telah terjadi peristiwa jual beli tanah.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 41/Pdt.G/2018/PN Byw tersebut tergugat IV membawa kwitansi kosong yang telah bermaterai dan menyuruh para penggugat untuk menandatangani kwitansi tersebut. Dalam hal ini telah ada itikad tidak baik yang dilakukan oleh tergugat IV terhadap penggugat dengan membawa

kwitansi kosong tersebut, tanpa menuliskan dengan jelas dihadapan para penggugat nominal yang akan tertera di kwitansi tersebut. Maka disini terlihat ada itikad tidak baik dari pembeli yang bisa menyebabkan perjanjian jual beli tidak sah.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meninggal dunia atas akta yang dibuatnya cacat hukum yaitu terhadap profesi yang melekat pada subyek nya dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdata yang dibebankan kepada ahli warisnya. Pembuatan Akta Jual Beli dalam kasus putusan kasus Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 41/Pdt.G/2018/PN Byw yang dilakukan oleh Joko Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH merupakan perbuatan melawan hukum yang diduga ada unsur kesengajaan sehingga Jokowi Widodo (tergugat IV) dan Notaris/PPAT Muttaqien, SH harus mempertanggung jawabkan yaitu berupa Tanggung Jawab Administratif Sebagai akibat dari perbuatan Notaris/PPAT Muttaqien terkait kesengajaannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena telah melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban sebagai PPAT dan melanggar kode etik profesi sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a PP No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 28 ayat (2) huruf a dan c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006). Pemberhentian tidak hormat tersebut dikarenakan perbuatan Notaris/PPAT Muttaqien, SH yang tidak membacakan isi akta jual beli dan melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 termasuk dalam jenis pelanggaran berat yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 1038/72/BGR/VI/2011, yang dapat mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat kehilangan keotentikannya yang dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan dan akta tersebut dapat dibatalkan.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT Muttaqien, SH dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdata atas kewenangannya dalam pembuatan akta jual beli, namun dalam hal ini PPAT Muttaqien, SH telah meninggal dunia, maka sanksi yang dapat dikenakan hanyalah sanksi perdata yaitu berupa kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat, dalam hal ini dikarenakan telah meninggal dunia maka yang menanggung sanksi perdata tersebut yaitu para ahli waris dari PPAT Muttaqien, SH. Sehingga dalam gugatan penggugat seharusnya memasukkan para ahli waris sebagai para tergugat. Sedangkan sanksi administratif tidak dapat dibebankan kepada ahli waris karena sanksi administratif tersebut terkait subjektif dari pihak yang melakukan kesalahan terhadap kode etik profesinya.

PPAT dalam menjalankan tugasnya haruslah teliti dan memiliki prinsip sifat kehati-hatian karena akta jual beli yang dibuatnya sebagai bentuk akta otentik dalam peralihan hak atas tanah. Yang apabila mengandung cacat hukum atau tidak terpenuhinya syarat formal dan syarat materil maka akta tersebut tergradasi menjadi akta di bawah tangan yang akan merugikan masyarakat.

Dan harus bekerja secara profesionalitas, jujur dan tidak berpihak kepada salah satu pihak, karena PPAT merupakan jabatan yang berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi.

Bagi masyarakat lebih selektif dalam menaruh kepercayaan terhadap pemberian

sertifikat tanah, karena itu merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Tidak seharusnya dipinjamkan kepada orang lain. Dan dalam hal penandatanganan surat-surat atau kuitansi kosong yang tidak mengetahui isinya sebaiknya jangan dilakukan karena tanda tangan dapat digunakan sebagai tanda setuju terhadap isi dalam surat tersebut.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 27. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.

Indonesia. *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432,

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Paeraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, No.1 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No 3746.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

B. Buku

Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Cet. ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2008.

_____. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah. Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991.

Sumaryono. *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2009.

Sudarmanto. *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*. Surabaya : Mitra Ilmu, 2010.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.

_____. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.

Widjaja, A.W. *Etika Administrasi Negara*. Jakarta : Bumi Aksara, 2010.