

**Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli
(Studi Kasus Putusan Nomor 29/PDT.G/2017/PN TGL.)**

Winengku Rahajeng, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono

Abstrak

Dalam jual beli hak atas tanah, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jual beli tersebut dapat sah dan mengikat menurut hukum. Selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, dalam jual beli hak atas tanah juga harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Kasus yang digunakan dalam penelitian ini terdapat jual beli yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, yaitu jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa sertifikat asli karena sedang dijaminakan dengan hak tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli harus lebih teliti dan berhati-hati dalam menerbitkan suatu akta, jika ada syarat-syarat yang belum terpenuhi seperti tidak adanya sertifikat asli maka PPAT harus dengan tegas menolak pembuatan akta tersebut, Permasalahan yang dibahas mengenai keabsahan jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat asli karena sedang dijaminakan menurut hukum tanah nasional dan peran serta tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta jual beli tanpa sertifikat asli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa sertifikat asli tidak sah menurut hukum tanah nasional dan dapat dinyatakan batal demi hukum, serta PPAT yang memiliki peran untuk menerbitkan akta jual beli tanpa sertifikat asli tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Legality of Land Rights Transaction That Banded with Collateral without
Original Certificate (Case Study Decision Number 29/PDT.G/2017/PN TGL.)**

Abstract

In land rights transaction, there are some requirements that must be fulfilled so the transaction can be legal and binding according the law. Besides must fulfilled the legal terms of agreement, in land rights transaction also required to fulfilled the material and formal requirements. The case that used in this research is about the land rights transaction that is not fulfilled the requirements, where the land rights transaction carried out without the original certificate because it was being pledged with mortgages. Official Land Deed Maker as a general official that have an authority to make a Sale and Purchase Agreement must be more careful in issuing a deed, if there is a requirements that unfulfilled like lack of original certificate, he should refused to make the deed. The issues that discussed are about the legality of the land rights transaction without the original certificate based on national land law and the roles and responsibilities of the Official Land Deed Maker that issued a Sale and Purchase Agreement without original certificate. This research uses juridical normative research methods. The outputs of this research stated that the land rights transaction that banded with collateral without original certificate was invalid and could be declared null and void, and the Official Land Deed

Maker which has the role in issuing the Sale and Purchase Agreement without original certificate can be held accountable.

Keywords: Sale and Purchase, Land Rights, Official Land Deed Maker

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, dimana setiap manusia melakukan segala kegiatan sehari-hari berhubungan dan berada di atas tanah. Manusia membutuhkan tanah dalam berbagai aspek kehidupan. Oleh karena itu, setiap manusia tentu akan selalu ingin menguasai tanah sehingga lebih mudah dalam menjalankan aktivitas mereka sehari-hari, terutama untuk dijadikan tempat tinggal hingga dapat digunakan juga untuk melaksanakan kegiatan usaha mereka.

Pemerintah sebagai pihak yang berkuasa tentunya ingin agar semua hal tertata dengan tertib, salah satunya termasuk dalam bidang pertanahan. Dengan tujuan untuk menciptakan hukum tanah nasional yang sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia, maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah untuk dijadikan dasar bagi penyusunan hukum tanah nasional, mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah mengharapkan kesejahteraan bagi masyarakat dalam melakukan aktivitas mereka sehari-hari khususnya dalam bidang pertanahan dan meminimalisasi terjadinya perselisihan atau sengketa antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain sehingga masyarakat dapat melakukan penguasaan tanah dengan tertib dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

UUPA merupakan undang-undang yang bersifat formal, yaitu hanya berisi asas-asas dan pokok-pokok hukum pertanahan saja. Untuk itu dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan, dan tertib administrasi pertanahan maka dibutuhkan suatu peraturan pelaksanaannya. Salah satunya dalam rangka menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun seiring dengan berjalannya waktu peraturan tersebut belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, maka sebagai wujud penyempurnaannya lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 itu tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah dituangkan dalam UUPA yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, seperti yang dinyatakan pada Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA. Dimana setiap masyarakat yang telah terdaftar memiliki hak atas tanah diberikan suatu surat tanda bukti hak yaitu sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk tertib administrasi pertanahan yang harus dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, serta teratur, dimana kegiatan tersebut meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah

susun termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya.¹

Hak milik merupakan hak atas tanah yang memiliki status tertinggi dibandingkan status hak atas tanah yang lainnya. Hal itu sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA yang menyebutkan “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.” Hak milik memberikan kepada pemiliknya masa kepemilikan atas tanah yang tidak terbatas yang berarti tidak ada jangka waktu tertentu. Jika pemiliknya ingin menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan hutang pun tidak memerlukan izin dari instansi yang berwenang.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak dan pengalihan hak merupakan hal yang berbeda. Dimana peralihan hak terjadi karena hukum karena meninggalnya pemegang hak yang bersangkutan. Peralihan hak atas tanah adalah:²

1. Pewarisan tanpa wasiat, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak;
2. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberi ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikan oleh para ahli waris.

Sedangkan pengalihan hak terjadi karena pemegang hak sengaja memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada pihak lain. Dalam ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa pengalihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan dalam perusahaan;
5. Perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang).

Lebih lanjut akan dibahas mengenai pengalihan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli. Dalam melakukan jual beli hak atas tanah tentunya baik pihak penjual dan pembeli tidak dapat dengan mudahnya mengalihkan hak atas tanah tersebut, sebelumnya mereka harus memenuhi syarat-syarat materiil dan formil dalam jual beli hak

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm. 460.

² Harsono, *Hukum Agraria*, hlm. 177.

atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Syarat materiil tersebut yaitu penjual berhak menjual objek hak atas tanah yang bersangkutan, pembeli berhak menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan objek hak atas tanah yang bersangkutan tidak dalam masalah atau sengketa. Sedangkan syarat formil yang harus dipenuhi adalah jual beli tersebut harus dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Banyak masyarakat yang menjadikan hak atas tanah sebagai objek jaminan kebendaan atas perjanjian hutang piutang mereka, yaitu dengan dibebani hak tanggungan. Hal tersebut memang diperbolehkan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Namun yang dapat menimbulkan permasalahan adalah jika pemilik hak atas tanah ingin mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Pemilik hak atas tanah sebagai pemberi hak tanggungan tidak boleh mengalihkan hak atas tanah yang sedang dibebani dengan hak tanggungan tanpa persetujuan dari si pemegang hak tanggungan. Terlebih lagi jika suatu tanah sedang dibebani hak tanggungan, maka sertifikat asli hak atas tanah ada di tangan pemegang hak tanggungan, dengan begitu pemberi hak tanggungan pada dasarnya tidak bisa melakukan jual beli karena dalam melakukan jual beli harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu atas sertifikat asli hak atas tanah. Jika pengalihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tetap dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang hak tanggungan, maka pengalihan tersebut tidak sah menurut hukum.

Perbuatan hukum jual beli tanah adalah pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai sebagaimana konsep dalam hukum adat. Terang berarti jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, sedangkan tunai berarti ada dua perbuatan hukum yang dilaksanakan bersama-sama dimana penjual memindahkan penguasaan yuridis atas tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pembeli membayarkan harga baik sebagian atau seluruhnya kepada penjual.

Dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur secara jelas bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya diatur juga dalam Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dalam pembuatan akta dihadapan PPAT tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan dan sekurang-kurangnya disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Jadi dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta dihadapan PPAT dalam rangka pemindahan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban menurut hukum agar pemindahan hak tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dan dapat dinyatakan sah.

Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.³ Maka dari itu, akta yang dibuat oleh PPAT harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak. 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 yang telah ditetapkan, menggunakan

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 127.

dokumen, dibuat di hadapan PPAT.⁴

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah tentu harus mematuhi peraturan perundangan-undangan yang berlaku atas ketentuan-ketentuan atau persyaratan-persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh para pihak baik penjual maupun pembeli untuk mengalihkan objek hak atas tanahnya. Jika terdapat hal-hal yang belum terpenuhi ataupun terdapat hal-hal yang menjadi larangan bagi seorang PPAT untuk menerima membuat akta pengalihan hak atas tanah tersebut, maka PPAT harus menolaknya dengan tegas. Sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT menolak membuat akta, salah satunya jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki PPAT diberikan dengan tujuan tercipatnya kepastian hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan. Dengan demikian PPAT harus taat pada kode etik profesi dan menjaga kehormatan serta martabat dan bertanggung jawab dalam menjalankan jabatannya. Namun dalam prakteknya masih saja terdapat PPAT yang menyalahgunakan jabatan yang dimilikinya tersebut dan mengakibatkan terjadinya persengketaan atau permasalahan di bidang pertanahan.

Salah satunya yaitu PPAT membuat akta pengalihan hak atas tanah yaitu akta jual beli yang melanggar ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dimana seharusnya PPAT tersebut menolak untuk membuat akta tersebut. Dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl terdapat PPAT yang telah menerbitkan akta jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi PPAT tersebut sebelumnya tidak menerima sertifikat asli hak atas tanah yang menjadi objek jual beli oleh karena sertifikat asli hak atas tanah tersebut sedang diagunkan atas perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh penjual dengan pihak lain.

PPAT yang dalam menjanjalkan jabatannya terbukti telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat mengakibatkan PPAT yang bersangkutan dimintakan pertanggungjawaban secara hukum oleh pihak yang merasa dirugikan. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT sendiri, atau juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan akta jual beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan akta jual beli tersebut.

⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 55-56.

Maka berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis akan melakukan penelitian secara mendalam terhadap keabsahan dan tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta jual beli tanpa adanya sertifikat asli hak atas tanah dalam suatu putusan dengan judul penelitian **“Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl.)”**

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, rumusan masalah yang akan menjadi fokus pembahasan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa menggunakan sertifikat asli berdasarkan hukum tanah nasional?
2. Bagaimanakah peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah dan tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa adanya sertifikat asli (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl)?

1.3 Sistematika Penulisan

Artikel ini terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu terbagi menjadi bagian pendahuluan, pembahasan, serta simpulan dan saran. Bagian pertama yaitu pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang penulisan artikel ini, pokok permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini, dan sistematika penulisan artikel dari awal sampai akhir. Bagian kedua yaitu pembahasan dimana akan membahas dan menjawab pokok permasalahan mengenai keabsahan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa sertifikat asli serta peran dan tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta jual beli tanpa sertifikat asli tersebut. Kemudian yang terakhir bagian ketiga yaitu penutup, dimana berisi simpulan dan saran atas semua yang telah diuraikan di bagian sebelumnya.

2. Pembahasan

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁵ Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana terdapat 4 (empat) syarat yaitu (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁶

Perbuatan hukum jual beli, termasuk juga jual beli hak atas tanah, didasarkan oleh perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik sempurna, yaitu kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli begitu juga sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Penjual memiliki kewajiban menyerahkan suatu kebendaan serta berhak menerima pembayaran, sebaliknya pembeli memiliki kewajiban melakukan pembayaran

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2005), hlm. 1.

⁶ *Ibid.*, hlm. 17.

serta berhak menerima suatu kebendaan, jika hal-hal tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tidak akan terjadi.

Menurut hukum adat, jual beli adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah yang bersangkutan untuk selama-lamanya dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dimana pada saat yang sama juga dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Jadi dalam jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan riil. Tunai berarti dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, meskipun tidak menutup kemungkinan pembayaran harga atas hak atas tanah tersebut baru dibayar sebagian, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh dan sisanya dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual serta tidak ada hubungannya dengan jual beli tersebut. Sedangkan riil atau nyata berarti pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harganya, baik sebagian atau seluruhnya. Dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya pada saat jual beli dilakukan maka jual beli itu telah selesai, yang mana pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Jual beli tanah menurut hukum adat juga bersifat terang, yang berarti jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat sebagai saksinya, hal itu bertujuan agar perbuatan tersebut terang atau diketahui masyarakat dan sah menurut hukum yang berlaku.

UUPA tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan jual beli, tetapi berdasarkan Pasal 5 UUPA diatur bahwa hukum agraria bersumber pada hukum adat. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli menurut UUPA sama dengan pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya tunai. Namun UUPA telah menyesuaikan dengan kepentingan-kepentingan masyarakat yang terus berkembang, seperti dulu jual beli tanah menurut hukum adat bersifat terang yang berarti jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat sebagai saksinya, sekarang dengan adanya UUPA sifat terang tersebut telah berubah yaitu jual beli dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Kemudian diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan dimana letak tanah tersebut, tanpa mengubah hakekatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, riil dan terang.⁷

Dalam UUPA, mengenai penyerahan (*levering*) dalam pemindahan hak atas tanah begitu pula termasuk kebendaan yang melekat di atasnya dilakukan secara terang dan tunai. Dengan terang dan tunai dimaksudkan bahwa penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat yang bersamaan (tunai) di hadapan seorang pejabat yang berwenang, yang dalam hal ini adalah PPAT (terang). Jadi dalam konsepsi hukum agraria, tidak dikenal dua macam perbuatan hukum sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 584 KUH Perdata.⁸

Dalam pemindahan hak atas tanah, terdapat 2 (dua) macam syarat yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 ditegaskan bahwa:

“Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli

⁷ Harsono, *Hukum Agraria*, hlm. 204.

⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Cet. 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 87.

(*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan ditentukan oleh Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997).

Syarat materiil ini berkaitan dengan subjek hukum yang berhak melakukan jual beli yaitu penjual dan pembeli, serta mengenai objek yang diperjual belikan. Syarat ini sangat menentukan keabsahan jual beli hak atas tanah, dimana syarat materiil yang harus dipenuhi antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya;

Dalam hal ini yang berhak menjual suatu tanah tentu saja si pemegang hak atas tanah yang sah, yaitu pemiliknya. Jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, jika pemilik tanah adalah 2 (dua) orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah itu adalah kesemua orang tersebut secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁹ Jadi dapat disimpulkan ketentuan yang berhak dan berwenang menjual hak atas tanah yaitu:¹⁰

 - 1) yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
 - 2) seseorang berwenang menjual tanahnya jika yang bersangkutan sudah dewasa;
 - 3) jika penjual belum dewasa, maka ia diwakili oleh walinya;
 - 4) jika penjual dalam pengampunan, maka ia diwakili oleh pengampunya;
 - 5) jika penjual diwakili orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
 - 6) jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istrinya.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan;

Dalam hal ini maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.¹¹ Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang melekat pada tanah tersebut, yaitu sebagai berikut:¹²

 - 1) obyek jual beli tanah itu Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;^[1]_[SEP]

⁹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 2, Ed. 1, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 367.

¹¹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 77.

¹² Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan*, hlm. 367.

- 2) obyek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - 3) obyek jual beli tanah itu Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - 4) obyek jual beli tanah itu Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Tanah-tanah hak yang boleh diperjualbelikan telah diatur dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Ketiga syarat materiil tersebut harus terpenuhi semua, karena jika ada salah satu syarat saja yang tidak terpenuhi maka jual beli tanah tidak sah dan jual beli tersebut batal demi hukum.

2. Syarat Formil

Syarat formil dalam pemindahan hak atas tanah ini berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah. Setiap perjanjian pemindahan hak atas tanah baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Pembuatan akta tersebut dilakukan apabila semua syarat materiil telah terpenuhi, dimana kemudian akta tersebut nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Setelah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu juga telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tetapi hal tersebut baru diketahui oleh kedua belah pihak saja. Oleh karena itu, agar pemindahan hak atas tanah tersebut diketahui oleh pihak ketiga, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Dengan begitu asas publisitas dalam pendaftaran tanah telah terpenuhi, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹³

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian

¹³ *Ibid.*, hlm. 371-372.

hari, hal itu mengingat bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Permasalahan tersebut bisa terjadi pada Akta Jual Beli tanah yang sudah bersertifikat sekalipun yang disebabkan oleh adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan Akta Jual Beli-nya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan Akta Jual Beli tersebut. Pada prakteknya seringkali ditemukan PPAT yang membuat Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

Apabila PPAT menerbitkan akta yang cacat hukum karena kesalahan, kelalaian maupun kesengajaan dari PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Hal tersebut sejalan bahwa seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya terikat dengan sumpah jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 24 Tahun 2016) dimana diwajibkan bagi setiap PPAT untuk mengangkat sumpah jabatan PPAT sebelum menjalankan jabatannya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Oleh karena terikat dengan sumpah jabatan, seharusnya seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bersandarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun jika seorang PPAT melanggar sumpah jabatan tersebut tentunya ia dapat dimintakan pertanggungjawaban. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya dapat meliputi 3 (tiga) aspek yaitu:

1. Tanggung Jawab Administratif;

Pertanggungjawaban PPAT secara administratif ini terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya, melanggar larangan, atau melalaikan kewajibannya. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT (Permen Nomor 2 Tahun 2018) diatur bahwa terdapat pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, dimana hal tersebut dilakukan oleh Menteri, dan pada tingkat daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 4 Permen Nomor 2 Tahun 2018). Selain itu untuk membantu melaksanakan pembinaan dan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang terdiri atas Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD), Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW), dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP).

Pembinaan terhadap PPAT diantaranya adalah melakukan penentuan kebijakan PPAT, pemberian arahan kepada pihak-pihak yang berpentingan terkait dengan PPAT, mengambil tindakan yang dianggap perlu agar pelayanan PPAT berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan juga memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik.

Sedangkan pengawasan terhadap PPAT tersebut dilakukan terhadap pelaksanaan jabatan dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 8 Permen Nomor 2 Tahun 2018). Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan bertujuan untuk memastikan PPAT menjalankan kewajiban dan jabatan PPAT sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pengawasan terhadap penegakan aturan hukum tersebut dilakukan berdasarkan temuan dari Kementerian atau dapat juga berdasarkan pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT (Pasal 12 ayat (1) Permen Nomor 2 Tahun 2018). Jika terdapat pengaduan terhadap dugaan pelanggaran PPAT maka selanjutnya pengaduan tersebut nantinya akan diteruskan ke MPPD untuk dilakukan pemeriksaan. Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (2) Permen Nomor 2 Tahun 2018 diatur bentuk-bentuk pelanggaran tersebut yaitu sebagai berikut:

“Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:

- a. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang undangan;
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik.

Kemudian dalam Pasal 13 ayat (1) Permen Nomor 2 Tahun 2018 diatur jika dilakukan pelanggaran sesuai Pasal 12 ayat (2) tersebut terdapat sanksi administratif yang dapat dijatuhkan kepada PPAT, bunyinya sebagai berikut:

“Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dapat berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Selain sanksi-sanksi administratif yang tersebut di atas, PPAT juga dapat dikenakan sanksi berupa pengenaan denda administratif. Contohnya seperti apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU Nomor 28 Tahun yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.” Dimana jika seorang PPAT melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 93 UU Nomor 28 Tahun 2009 dimana “Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

2. Tanggung Jawab Perdata;

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Bentuk kesalahan dari PPAT tersebut harus dilihat terlebih dahulu apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tetapi pada prinsipnya oleh karena antara PPAT dengan para penghadap tidak pernah ada terikat dalam suatu perjanjian maka bentuk kesalahannya adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Jika PPAT terbukti memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum dalam membuat akta, maka akta PPAT yang bersangkutan yang tadinya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, atau dapat juga dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diputuskan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, dengan demikian PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban dalam bentuk penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga (Pasal 1243 - Pasal 1252 KUHPerdata);
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Dalam tuntutan hukum keperdataan, termasuk juga tuntutan ganti rugi, dalam Pasal 1967 KUH Perdata diatur bahwa terdapat ketentuan lewat waktu (daluwarsa) untuk dibebaskan dari tuntutan tersebut yaitu hapus karena lewat waktu dengan lewatnya 30 (tiga puluh) tahun.

3. Tanggung Jawab Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah melakukan suatu perbuatan dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana, seperti telah membuat surat palsu atau memalsukan akta. Syarat

materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT yang dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT yaitu jika:¹⁴

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan tentang PPAT dan kode etik IPPAT, maka juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Adapun tindak pidana yang berkaitan dengan pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);^[1]_[SEP]
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);^[1]_[SEP]
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);^[1]_[SEP]
- d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Dalam tuntutan pidana, terdapat ketentuan lewat waktu (daluwarsa) untuk menuntut pidana, hal tersebut diatur dalam Pasal 78 ayat (1) KUHP yaitu sebagai berikut:

“(1) Kewenangan menuntut pidana hapus karena daluwarsa:

1. mengenai semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dengan percetakan sesudah satu tahun;
2. mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana denda, pidana kurungan, atau pidana penjara paling lama tiga tahun, sesudah enam tahun;
3. mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah dua belas tahun;
4. mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau pidana penjara seumur hidup, sesudah delapan belas tahun.”

2.1 Kasus Posisi Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl

Pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl terjadi kasus dimana Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II melakukan penandatanganan blanko kosong

¹⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. 2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 124.

dihadapan Tergugat III selaku PPAT. Beberapa lama setelah penandatanganan tersebut, terjadi perbedaan pendapat antara para pihak, dimana Para Penggugat menganggap itu merupakan penandatanganan Perjanjian Hutang Piutang, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III menganggap itu merupakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas 2 (dua) bidang tanah milik Para Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2876/Tegalsari dan SHM Nomor Nomor 624/Kraton tetapi tanpa sertifikat asli karena sedang dijaminkan. Walaupun Majelis Hakim memutuskan bahwa AJB tersebut tidak pernah ada karena dalam persidangan tidak pernah ditunjukkan aslinya, tetapi terdapat seorang hakim yang memberikan *dissenting opinion* yang berpendapat bahwa AJB tersebut ada namun sedang disita oleh Polres Tegal karena sedang berlangsung juga proses penyidikan.

Terhadap adanya perbedaan pendapat antara Majelis Hakim tersebut, penulis lebih sepakat dengan pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim yang memberikan *dissenting opinion* yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli atas SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut benar adanya. Hal itu didasarkan pada fakta bahwa semua pihak, baik Para Penggugat dan Para Tergugat dalam gugatan dan eksepsinya masing-masing, semuanya menyatakan dan mengakui telah dilakukannya penandatanganan suatu Akta Jual Beli atau blanko kosong dihadapan Tergugat III selaku Notaris dan PPAT. Hal itu didukung juga dengan pengakuan Tergugat III bahwa memang Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah datang ke kantor Tergugat III untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli. Berikut akan dikaitkan kasus posisi tersebut dengan pokok permasalahan yang disebutkan pada bagian sebelum, yaitu sebagai berikut:

2.1.1 Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl

Berdasarkan uraian di atas permasalahan selanjutnya adalah oleh karena benar adanya Akta Jual Beli atas SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 tersebut yang telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan Tergugat III, maka yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah apakah jual beli tersebut sudah sesuai dan sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menentukan keabsahan jual beli hak atas tanah tersebut dalam kasus ini, pertama perlu dilihat apakah perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Jika dilihat dalam fakta-fakta hukum yang ada, para pihak telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli yaitu dapat dilihat dari fakta bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II atas kehendak mereka sendiri telah datang ke kantor Tergugat III selaku Notaris dan PPAT untuk membuat Akta Jual Beli, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa telah tercapai kesepakatan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek jual beli tersebut termasuk dengan kesepakatan mengenai harga dihadapan seorang PPAT.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Terhadap perjanjian yang terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah yang dibuat dengan akta PPAT maka usia dewasa yang digunakan adalah 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah sebagaimana diatur dalam Surat

Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4/SE/I/2015. Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa para pihak telah mencapai usia dewasa atau sudah menikah, baik pihak penjual yaitu Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami-istri maka demikian mereka telah menikah, maupun pihak pembeli yaitu Tergugat I dan Tergugat II juga telah mencapai usia dewasa. Diantara mereka juga tidak ada yang ditaruh di bawah pengampuan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa syarat cakap ini telah terpenuhi.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yaitu harus diatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak, dalam kasus tersebut oleh karena telah dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT maka dalam Akta Jual Beli tersebut pada umumnya telah diatur dan diuraikan apa saja yang menjadi hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pembeli dan penjual. Selain itu dalam suatu perjanjian juga harus disebutkan jenis dari objek perjanjiannya, yang dalam kasus tersebut berupa 2 (dua) bidang tanah beserta bangunannya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2876/Tegalsari dengan luas 342 M2 (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 624/Kraton dengan luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Penggugat I. Dengan demikian berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal

Syarat ini berkaitan dengan isi dari perjanjian itu sendiri dimana perjanjian harus memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Berikut akan dikaitkan syarat sebab yang halal ini dengan kasus tersebut:

- a. Dalam kasus tersebut, objek jual beli hak atas tanah yang bersangkutan masih terikat dengan suatu jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan, maka untuk mengalihkan objek hak atas tanah tersebut diperlukan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan. Mengenai hal tersebut tertuang dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT dimana disebutkan bahwa dalam APHT salah satu janji yang dapat dicantumkan adalah “janji bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (kreditur), pihak pertama (debitur) tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga.” Namun janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta, para pihak diberi kebebasan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT, oleh karena itu mengenai diperlukannya persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan untuk mengalihkan objek hak tanggungan tidak termasuk dalam melanggar syarat sebab yang halal karena dalam UUHT tidak mewajibkan dimasukkannya janji tersebut.
- b. Selain itu mengenai suatu hak atas tanah sedang dibebankan dengan hak tanggungan maka sertifikat asli berada di tangan kreditur, maka seharusnya pihak penjual sebagai debitur pun tidak bisa melakukan jual beli karena dalam melakukan transaksi jual beli salah satu dokumen yang diperlukan adalah sertifikat asli hak atas tanah untuk keperluan pengecekan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Tetapi berdasarkan fakta yang ada

dalam kasus tersebut, dalam melakukan jual beli pihak penjual juga tidak membawa dan menunjukkan sertifikat asli hak atas tanah. Hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, namun oleh karena dalam syarat sebab yang halal ini hanya dinyatakan terlanggar jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, sedangkan PP Nomor 24 Tahun 1997 bukan merupakan undang-undang maka ketentuan tersebut tidak melanggar syarat sebab yang halal. Dengan demikian dapat disimpulkan syarat sebab yang halal ini terpenuhi.

Berdasarkan penjabaran mengenai sudah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian atau belum tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut sudah memenuhi ke empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Namun oleh karena perjanjian jual beli tersebut berkaitan dengan hak atas tanah, maka perlu dilihat apakah perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli hak atas tanah atau belum. Berdasarkan fakta-fakta yang ada pada kasus ini jika dihubungkan dengan syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Dalam memenuhi syarat materiil ini terdapat 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan, yaitu sebagai berikut:

- a. Penjual harus orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya;

Dalam kasus ini Para Penggugat memang merupakan pemilik atas tanah yang hendak dijual olehnya karena SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 atas nama Para Penggugat. tetapi dalam hal ini objek jual beli yaitu SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 sedang dijadikan jaminan kebendaan dengan dibebankan hak tanggungan oleh pemiliknya (Para Penggugat) atas perjanjian hutang piutangnya dengan Turut Tergugat. Jika atas suatu bidang tanah sedang dibebankan dengan hak tanggungan, maka debitur selaku pemberi hak tanggungan tidak boleh mengalihkan objek hak tanggungan kepada siapapun juga tanpa persetujuan tertulis dari kreditur selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT). Jadi dalam kasus ini seharusnya Para Penggugat harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu sebelumnya dari Turut Tergugat untuk menjual objek hak tanggungan tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II. Selain itu juga karena sertifikat asli hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan umumnya berada di tangan kreditur sementara untuk melakukan jual beli hak atas tanah diperlukan sertifikat asli untuk keperluan prosedural dalam pengecekan hak atas tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat. Tetapi disini Para Penggugat mengalihkan objek hak tanggungan tersebut tanpa persetujuan tertulis dari Turut Tergugat, terbukti dari pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat III, Para Penggugat belum membawa sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan, dengan demikian penjual bukan orang yang berhak mengalihkan hak atas tanah tersebut karena belum mendapatkan persetujuan.

- b. Pembeli harus orang yang berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan;

Dalam kasus ini Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli adalah orang perseroangan dan WNI maka Tergugat I dan Tergugat II termasuk pihak yang berhak untuk membeli hak atas tanah dengan status Hak Milik.

- c. Tanah yang menjadi objek jual beli boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Dalam kasus ini oleh karena status hak atas tanahnya adalah Hak Milik maka boleh diperjualbelikan menurut hukum dan pada saat jual beli dilakukan kedua tanah tersebut belum dalam sengketa.

Berdasarkan ketiga hal tersebut dapat dilihat bahwa terdapat satu syarat materiil yang tidak terpenuhi yaitu penjual tidak berhak mengalihkan objek hak atas tanah yang bersangkutan tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan karena tanahnya sedang dibebankan dengan hak tanggungan, dengan begitu dapat disimpulkan bahwa jual beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah dan karenanya jika ada salah satu syarat saja tidak terpenuhi maka jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

2. Syarat Formil

Syarat formil ini berkaitan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Seharusnya jika syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah belum terpenuhi semua seperti tersebut di atas, maka syarat formil ini tidak dapat dilakukan. Tetapi dalam kasus tersebut, transaksi jual beli yang bersangkutan telah dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat III dalam kedudukannya selaku PPAT walaupun ada syarat materiil yang belum terpenuhi. Setelah dibuatnya Akta Jual Beli, untuk memenuhi asas publisitas selanjutnya perlu dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, namun dalam kasus ini berdasarkan keterangan dari saksi yang merupakan pegawai BPN Kota Tegal menyatakan bahwa sampai saat itu belum ada pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli atas SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876, dimana pemiliknya sampai sekarang masih terdaftar atas nama Penggugat I.

Pada dasarnya transaksi jual beli yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT maka jual beli tanah tersebut secara formal telah terjadi, walaupun belum memenuhi asas publisitas yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Tetapi jika dilihat kembali bahwa dalam jual beli hak atas tanah tersebut terdapat syarat materiil yang tidak terpenuhi maka jual beli tersebut tetap tidak sah dan batal demi hukum walaupun sudah dituangkan dalam akta PPAT, sehingga Akta Jual Beli nya juga batal demi hukum.

2.1.2 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Menerbitkan Akta Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Adanya Sertifikat Asli dalam Putusan 29/Pdt.G/2017/PN Tgl

PPAT memiliki peran yang besar dalam jual beli hak atas tanah. salah satunya dalam menerbitkan akta jual beli tersebut. Kewenangan yang dimiliki PPAT tersebut diberikan berikut dengan pertanggungjawaban atas apa yang telah dibuat olehnya. Berdasarkan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl dapat dilihat PPAT yang dimaksud tidak memenuhi prosedural yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang

berlaku dalam mengeluarkan akta jual beli, berikut dijelaskan peran PPAT dalam kasus tersebut terkait dengan prosedural pembuatan akta yang tidak dilaksanakan dengan baik yaitu:

1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Jika terdapat para pihak yang datang ke PPAT untuk meminta dibuatkan akta jual beli atas suatu bidang tanah, maka hal yang pertama diminta oleh PPAT kepada para pihak adalah dokumen-dokumen yang diperlukan, dimana salah satunya yaitu sertifikat asli hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kemudian jika dokumen-dokumen tersebut telah dilengkapi oleh para pihak, maka PPAT memeriksa dokumen tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Jika terdapat dokumen-dokumen yang belum lengkap maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat memeriksa data terkait dengan tanah tersebut di Kantor Pertanahan dan proses pembuatan akta jual beli tidak dapat dilaksanakan. Namun dalam kasus ini Tergugat III selaku PPAT belum menerima sertifikat asli hak atas tanah atas objek jual beli yang bersangkutan sampai dengan pembuatan akta jual beli, dengan demikian Tergugat III tidak menjalankan prosedur pengecekan data terkait dengan tanah tersebut yang tertera dalam sertifikat asli dengan data yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Pembuatan Akta Jual Beli

Pembuatan akta jual beli hanya dapat dilakukan apabila semua dokumen-dokumen yang diperlukan telah dilengkapi dan setelah dilakukan pengecekan data yang ada dalam sertifikat asli telah sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan. Namun dalam hal ini Tergugat III selaku PPAT tetap membuat Akta Jual Beli atas SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang berarti disini Tergugat III telah melanggar prosedur pembuatan akta jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 dimana seharusnya PPAT wajib untuk menolak membuat akta salah satunya jika terhadap suatu bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepada PPAT tersebut tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan.

3. Pendaftaran Akta Jual Beli

Prosedur selanjutnya setelah pembuatan akta jual beli adalah PPAT memiliki kewajiban dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta tersebut untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Tetapi dalam kasus ini Tergugat III selaku PPAT tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut yang telah dituangkan dalam akta jual beli ke Kantor Pertanahan setempat, dengan demikian Tergugat III tidak memenuhi prosedur pendaftaran peralihan akta jual beli.

PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya wajib mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, dimana dalam Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa "...Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan...". Barulah jika tidak terdapat masalah dengan sertifikat asli hak atas tanah, PPAT akan meminta kelengkapan syarat-syarat lainnya kepada para pihak.

Dalam putusan tersebut, oleh karena Majelis Hakim dengan suara terbanyak memutuskan bahwa Akta Jual Beli atas SHM Nomor 624 dan SHM Nomor 2876 dinyatakan tidak pernah ada, maka Tergugat III selaku Notaris dan PPAT tidak dikenai pertanggungjawaban apapun. Tetapi oleh karena penulis lebih setuju dengan pendapat salah satu hakim anggota yang memberikan *dissenting opinion* maka penulis beranggapan bahwa Akta Jual Beli itu pernah ada dan pernah dibuat oleh Tergugat III. Walaupun perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi keabsahan jual beli hak atas tanah, tetapi Tergugat III telah mengeluarkan Akta Jual Beli-nya, yang dimana Tergugat III selaku Notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum seharusnya dari awal telah mengetahui dan menyadari bahwa jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan oleh karena terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi dan ia seharusnya menolak membuat Akta Jual Beli-nya.

Atas hal tersebut, PPAT seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh pihak-pihak yang dirugikan atas kesalahan dan kelalaian yang dilakukannya dalam membuat Akta Jual Beli, jika dipersingkat bentuk-bentuk penyimpangan yang terjadi dalam kasus tersebut antara lain:

1. Tidak adanya persetujuan dari pihak yang berhak memberikan persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam akta jual beli tersebut;
2. Tidak menerima sertifikat asli hak atas tanah dari penjual, dengan begitu dapat disimpulkan ia juga tidak mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat Akta Jual Beli.

Terhadap kedua hal tersebut dapat dilihat bahwa Tergugat III sebagai PPAT tidak memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan atau dapat dikatakan terdapat penyimpangan terhadap syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah, dimana seharusnya PPAT menolak atau tidak melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli yang bersangkutan karena syarat materiil tidak terpenuhi sehingga akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Penyimpangan yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut selaku PPAT baik karena kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Administratif, yaitu:

Dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018 diatur bahwa terdapat pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT. Pengawasan terhadap PPAT dapat mengenai pelaksanaan jabatan atau penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang termasuk bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Permen Nomor 2 Tahun 2018 dapat berupa:

- e. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT; ^[1]_{SEP}
- f. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam ^[1]_{SEP}peraturan perundang-undangan; ^[1]_{SEP}
- g. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam ^[1]_{SEP}peraturan perundang-undangan; dan/atau
- h. melanggar Kode Etik. ^[1]_{SEP}

Jika dikaitkan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III selaku PPAT yaitu membuat Akta Jual Beli sedangkan sebenarnya berdasarkan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 seharusnya ia wajib menolak membuat akta jika para pihak tidak menyampaikan sertifikat asli, maka PPAT tersebut telah

melakukan pelanggaran sebagaimana terdapat dalam Pasal 12 ayat (2) Permen Nomor 2 Tahun 2018 di atas yaitu lebih tepatnya tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selanjutnya PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Permen Nomor 2 Tahun 2018 karena telah melanggar Pasal 12 ayat (2) Permen Nomor 2 Tahun 2018 yang dapat berupa:

- e. teguran tertulis;
- f. pemberhentian sementara;
- g. pemberhentian dengan hormat; atau
- h. pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggungjawaban PPAT secara administratif tersebut juga diatur dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana PPAT yang dalam menjalankan jabatannya melanggar atau mengabaikan salah satu ketentuan yang ada, seperti dalam kasus ini Tergugat III telah melanggar Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 maka yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, berikut bagi PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *onzzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

2. Tanggung Jawab Perdata, yaitu:

Jika Tergugat III dapat terbukti telah memenuhi unsur-unsur melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu:

- a. Tiap perbuatan melanggar hukum;
- b. Yang membawa kerugian kepada orang lain;
- c. Mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian itu;
- d. Untuk mengganti kerugian tersebut.

Maka berdasarkan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap akta nya dapat menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan atau dapat dinyatakan batal dan/batal demi hukum, sehingga Tergugat III selaku PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, rugi, dan bunga karena telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu oleh:

- a. Turut Tergugat sebagai kreditur;

Hal ini karena adanya peralihan hak milik atas tanah milik Para Penggugat (selaku debitur) yang sedang dibebankan hak tanggungan tetapi dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana ternyata dalam akta yang dibuat oleh Tergugat III selaku PPAT, dengan demikian Turut Tergugat sebagai kreditur atau pemegang hak tanggungan atas objek jual beli hak atas tanah dirugikan sebagai akibat langsung dari Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak-hak sebagai berikut:

1. Melakukan eksekusi objek hak tanggungan;

Walaupun objek hak tanggungan telah beralih menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi karena debitur telah cidera janji, hal tersebut sejalan dengan sifat *droit de suite* yang melekat pada hak tanggungan dimana hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UUHT).

2. Meminta penggantian biaya, rugi, dan bunga.

b. Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli

Hal ini karena setelah dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli yang kemudian diikuti oleh pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, mereka tidak menerima sertifikat asli objek jual beli karena masih dipegang oleh kreditur, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah dirugikan sebagai akibat langsung dari Akta Jual Beli tersebut.

Selanjutnya terhadap ketentuan daluwarsa yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata dimana setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun maka dibebaskan dari tuntutan, namun dalam kasus ini belum melewati batas waktu tersebut sehingga tuntutan keperdataan ini dapat dijalankan.

3. Tanggung Jawab Pidana, yaitu:

Seorang PPAT dapat dikenakan sanksi pidana tentang penyertaan bilamana PPAT tetap melaksanakan pembuatan akta bagi para pihak walaupun PPAT tersebut telah mengetahui bahwa keterangan yang diajukan kliennya adalah keterangan yang tidak sebenarnya. Dimana dalam kasus ini Tergugat III selaku PPAT dapat dijatuhkan sanksi pidana berdasarkan Pasal 55 ayat (1) angka 1 jo. Pasal 266 ayat (1) KUHP berdasarkan tuntutan melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. Pelanggaran terhadap Pasal 266 KUHP dapat dijatuhi pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun, namun karena Tergugat III melakukan tindakan tersebut atas dasar penyertaan, maka berdasarkan Pasal 57 KUHP maksimum pidana yang dapat dijatuhkan kepadanya adalah maksimum pidana pokok yaitu 7 (tujuh) tahun dikurangi sepertiga.

Kemudian berkaitan dengan ketentuan daluwarsa dalam tuntutan pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) angka 3 KUHP yaitu mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari 3 (tiga) tahun maka daluwarsa nya sesudah 12 (dua belas) tahun, dengan demikian jika sudah lewat dari 12 (dua belas) tahun maka Tergugat III tidak dapat dituntut secara pidana.

3. Penutup

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa menggunakan sertifikat asli tidak sah menurut hukum tanah nasional. Hal itu disebabkan jual beli tersebut tidak memenuhi salah satu syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah. Dalam jual beli hak atas tanah terdapat syarat materiil dan syarat formil yang harus dipenuhi. Syarat materiil berkaitan dengan subjek hukum yang berhak melakukan

jual beli dan objek yang diperjualbelikan, sedangkan syarat formil berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli hak atas tanah. Jika atas suatu hak atas tanah sedang dibebankan dengan hak tanggungan, maka sertifikat asli berada di tangan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, demikian debitur tidak bisa mengalihkan hak atas tanah tersebut tanpa persetujuan tertulis dari kreditur. Debitur yang tetap melakukan jual beli hak atas tanah yang sedang dibebankan dengan hak tanggungan tanpa menggunakan sertifikat asli berarti belum mendapatkan persetujuan dari kreditur, dengan demikian jual beli tersebut tidak memenuhi salah satu syarat materiil yaitu penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya sehingga jual beli tersebut tidak sah dan dapat dinyatakan batal demi hukum.

2. a. Dalam jual beli hak atas tanah PPAT memiliki peran dalam persiapan, pembuatan dan, pendaftaran akta jual beli. Peran tersebut yaitu berupa: (1) Persiapan pembuatan Akta Jual Beli, dimana PPAT meminta kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan, salah satunya sertifikat asli, yang digunakan untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) Pembuatan Akta Jual Beli, jika semua dokumen tidak ada masalah dan semua syarat-syarat dalam jual beli hak atas tanah telah terpenuhi, dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak dihadapan PPAT dan saksi-saksi; (3) Pendaftaran Akta Jual Beli, paling lambat 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta maka PPAT wajib melakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.
- b. PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana atas penerbitan akta jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa adanya sertifikat asli. PPAT wajib menolak membuat akta jual beli jika para pihak tidak memberikan sertifikat asli (Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997). Jika seorang PPAT tetap menerbitkan akta jual beli tersebut maka PPAT yang bersangkutan telah melalaikan kewajiban dalam menjalankan jabatannya baik karena kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaiannya dan dapat dimintakan pertanggungjawaban yaitu: (1) Tanggung Jawab Administratif, yaitu PPAT dapat dijatuhi sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 13 ayat (1) Permen Nomor 2 Tahun 2018); (2) Sanksi perdata, yaitu akta PPAT tersebut dapat menjadi akta dibawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan dan PPAT tersebut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, berikut dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga; (3) Sanksi pidana, jika dapat dibuktikan PPAT tersebut secara sengaja dan direncanakan melakukan penyertaan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik (Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 266 ayat (1) KUHP).

3.2 Saran

Seorang PPAT terikat dengan sumpah jabatan dan oleh karenanya seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Hal tersebut menuntut seorang PPAT untuk mengetahui dan memahami semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama yang memiliki keterkaitan dalam menjalankan jabatannya

agar dirinya terhindar dari sanksi-sanksi yang dapat dijatuhkan kepadanya. Selain itu seorang PPAT juga harus lebih teliti dan berhati-hati dalam memeriksa dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak sebelum mengeluarkan suatu akta.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

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

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.

Kementerian Agraria, Menteri Agraria. *Peraturan Menteri Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor PM 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional, Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Nomor Perka BPN 1 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1989.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Cet. 2. Bandung: Refika Aditama, 2009.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.

Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Ed. 1. Jakarta: Kencana, 2011.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Cet. 1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

C. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Tegal. Putusan No. 29/Pdt.G/2017/PN Tgl.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 123/K/Sip/1970.