

AKIBAT HUKUM ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BANDA ACEH

DUE TO THE LAW OF ABUSE OF CIRCUMTANCES IN THE LAND PURCHASE AGREEMENT IN BANDA ACEH

Imam Surya Saputra

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala

imamsuryasaputra14@gmail.com

Ilyas Ismail

Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala

ilyas.ismail@unsyiah.ac.id

Darmawan

Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala

darmawan@unsyiah.ac.id

Abstract

The Deed of Sale and Purchase was made by an authorized official namely the Land Deed Making Officer (PPAT), but in reality many violations of procedures have been determined by the provisions of the law in the field. The purpose of this study is to determine the authority of PPAT in making the sale and purchase deed and what are the consequences of the sale and purchase deed which is declared legally flawed by decision No. 32/Pdt.G/ 2011/PN.BNA. This research uses normative legal research. The results showed that the authority of PPAT in making the sale and purchase deed, namely carrying out part of the land registration activities with the task of making an authentic deed as evidence of certain legal actions regarding land rights or ownership Rights in Flats which are the basis for registering changes in land registration data, which results from the legal action in the designated area of work and for violations of the law contained in Decision No. 32/Pdt.G/2011/ PN.BNA resulted in the deed of sale and purchase was legal defect and did not have binding legal force.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Legal Defect, PPAT

Abstrak

Akta Jual Beli dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun kenyataannya di lapangan banyak pelanggaran prosedur yang telah ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan apa akibat akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum oleh putusan No. 32/Pdt.G/2011/PN.BNA. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan dan untuk pelanggaran undang-undang yang terdapat pada Putusan No. 32/Pdt.G/2011/PN.BNA mengakibatkan akta jual beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Cacat Hukum, PPAT

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang agraria (pertanian), baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah (buruh tani). Sejak dahulu, tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupannya. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan jual beli. Dengan cara jual beli, pemilikan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana pihak pertama wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara pihak pertama dan pihak kedua kepada pihak pertama. Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pembantu dari pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 2 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Ayat (2) disebutkan, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

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

h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.¹

Dengan pengertian bahwa perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan Pasal 36 ayat (1) bahwa, mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian peralihan hak/jual beli tanah harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat tersebut meliputi syarat materiil dan syarat formil.²

Syarat materiilnya adalah Pembeli yaitu orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik untuk membeli tanah tersebut. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Selain itu Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

Yang berhak menjual tanah adalah pemilik dan pemegang hak yang sah dari tanah tersebut. Jika pemilik tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Sedangkan apabila pemilik tanah lebih dari satu orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah seluruhnya secara bersama-sama. Tidak boleh hanya satu orang saja yang bertindak sebagai penjual tanpa kuasa atau persetujuan dari pemilik lainnya. Terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Syarat Formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengelurakan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik.

¹ Muljadi, Kartini dan Gunawan, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm. 48.

² Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, hlm. 151.

Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.³ Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak dipenuhi. Adapun mengenai akta peralihan yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi.

Apabila perjanjian peralihan hak/jual beli dinyatakan batal demi hukum, maka sejak semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak adanya pihak-pihak yang merasa dirugikan atau keberatan dengan atas adanya perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku. Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif. Baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap yang menyatakan batalnya perjanjian hak tersebut. Setelah adanya keputusan Pengadilan barulah diketahui akta yang dibatalkan demi hukum dikarenakan kesalahan para pihak atau adanya kesalahan dari pejabat pembuat akta karena tidak adanya kehati-hatian.

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT menyatakan bahwa, bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dapat dijatuhkan sanksi administrasi berupa pemberhentian secara hormat dan secara tidak hormat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan PPAT dan dapat juga dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan terkena sanksi pidana dan/atau perdata yang dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan karena mengabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Dalam praktek di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh nomor perkara No.32/Pdt-G/2011/PN-BNA. Perkara yang mana Penggugat mengalami kehilangan Sertifikat yang atas nama isteri Alm. Penggugat. Kemudian Penggugat mencari informasi dan melaporkan kehilangan Sertifikat Hak milik tersebut ke pihak BPN Kota Banda Aceh, ternyata Penggugat mendapat informasi bahwa Sertifikat Hak Milik telah beralih hak dari isteri Penggugat ke atas nama orang lain (Tergugat I) dengan dasar Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT salah satu yang ada di Kota Banda Aceh (Turut Tergugat I) tanpa sepengetahuan

³ Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, hlm. 20.

Penggugat selaku suami yang sah dan juga berhak atas objek perkara tersebut sesuai menurut ketentuan hukum.

Berdasarkan Putusan No.32/Pdt.G/2011/PN.BNA Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh menyatakan Penggugat dan isteri adalah suami isteri yang sah yang menikah pada tanggal 20 Juli 1978 sesuai dengan Kutipan Akta Nikah No. 142/1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kuta Kota Banda Aceh, objek perkara adalah harta bersama Penggugat dengan Alm. isterinya, Penggugat mempunyai hak atas objek perkara, perbuatan Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat (Alm) semasa hidupnya atas objek perkara adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan Tergugat selaku pembeli atas objek perkara adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan menyatakan Akta Jual Beli No. 65 Tahun 2009 tanggal 10 Februari 2009 atas nama Tergugat cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT) dan II (BPN) Kota Banda Aceh untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng Rp. 3.236.000,- (Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah). Selanjutnya, di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Kota Banda Aceh juga ditemukan adanya pembatalan Akta No.60/2014 tanggal 12 Mei 2014 dengan No. Perkara 48/G/2016/PTUN-BNA dikarenakan pada pokok perkara muncul Sertipikat kedua pada objek/tanah di tempat yang sama oleh karena demikian sertipikat kedua telah dibatalkannya oleh PTUN-BNA. Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik permasalahan sebagai berikut yaitu bagaimanakan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan apa akibat akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum oleh putusan No. 32/Pdt.G/2011/PN.BNA.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini menggunakan penggabungan pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konsep (*conceptual approach*). Mengenai teknik yang diterapkan dalam pengolahan bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini adalah melalui teknik telaah kepustakaan (*study document*). Telaah kepustakaan dilakukan dengan sistem kartu (*card system*) Metode analisis data digunakan secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara induktif yaitu dengan cara melakukan sistematika terhadap penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu penelitian ini juga menggunakan 2 (dua) teori yaitu asas kepastian hukum, teori tanggung jawab dan teori kewenangan.

PEMBAHASAN

Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Keotentikan sebuah akta yang dibuat baik oleh Notaris maupun PPAT dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkiblat pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat. Selain itu, dalam UUJN mengatakan adanya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta. Jika syarat tersebut tidak

terpenuhi, maka tidak dapat disebut sebagai akta otentik, karena sifat keotentikannya sebuah akta menjadi hilang dan akan mengalami perubahan kekuatannya.⁴

R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa seorang menjadi Pejabat Umum apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, oleh karena itu ia wajib ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat. Walaupun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu terkadang diperlukan pula pengangkatan atau izin dari pemerintah, contohnya pengangkatan *advokat*, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.⁵

Secara yuridis, PPAT tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT menjalankan sebagian urusan pemerintahan pada bidang pertanahan, yaitu menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*. PPAT diangkat oleh pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah,⁶ akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan yang berlaku.⁷ Negara melalui ketentuan peraturan perundang-undangan telah memberi kepercayaan kepada PPAT melalui ikrar sumpah jabatan yang berarti bersedia mengemban tugas dan amanah sesuai dengan tugas dan kewenangannya dan telah siap memikul tanggung jawab atas pekerjaan yang diembannya.⁸

Perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa jual beli tanah wajib dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu." Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah lalu selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

⁴ Vivin Pomantow, Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI/No.7/Sept/2018, Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 90, 2008.

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, 1969, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Jakarta: Intan Pariwara, hlm. 25.

⁶ Sahnan, M. Arba, L. Wira Pria Suhartana, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vo. 7, No. 3, hlm. 448, 2019.

⁷ Jimly Asshiddiqie, Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Renvoi*, Vol. 3, Juni 2003, hlm. 31, 2003.

⁸ Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 195.

Pelaksanaan wewenang publik yang terkandung dalam pelaksanaan jabatan PPAT wajib berlandaskan pada:

1. Asas Negara Hukum

Salah satu pilar utama negara hukum (*rechtstaat atau rule of law*), yaitu adanya asas legalitas (*wetmatigheid van bestuur*) dalam penyelenggaraan pemerintahan. Hal tersebut mempunyai nilai bahwas setiap wewenang atau kewenangan yang dimiliki oleh badan atau pejabat tata usaha negara dan hanya diperoleh dengan didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Asas Demokrasi

Hal yang terpenting dalam penyelenggaraan pemerintahan wajib mendasarkan pada prinsip penyelenggaraan pemerintahan dari, oleh, dan untuk rakyat, sehingga dalam pelaksanaannya perlu mempertimbangkan keterwakilan rakyat melalui badan perwakilan rakyat. Asas demokrasi juga menuntut keterbukaan pemerintah dan meningkatkan peran serta masyarakat (*inspraak*) dalam pengambilan keputusan.

3. Asas Instrumental

Asas ini lebih menekankan bahwa penyelenggaraan pemerintahan yang didasarkan pada wewenang publik selayaknya memperhatikan asas efisiensi (*doelmatigheid*) dan asas efektivitas (*doeltreffendheid*).

Mendasarkan pada asas legalitas dalam penyelenggaraan pemerintahan tersebut, maka tanpa adanya dasar wewenang yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan, maka semua badan atau pejabat tata usaha negara, termasuk BPN dan PPAT tidak akan memiliki wewenang yang dapat mempengaruhi keadaan atau kondisi hukum warga masyarakatnya.⁹ Telah disebutkan sebelumnya bahwa jual beli menurut hukumnya wajib dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Belinya.

Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan diatas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan diatasnya atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
2. Bahwa pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan adalah juga pemilik bangunan tersebut.
3. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Namun, mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yakni Kepala Desa.¹⁰

Syarat-syarat yang diperlukan dalam pelaksanaan jual beli tanah serta bangunan adalah:

⁹ Kadek Cahya Susila Wibawa, Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegheid*, *Jurnal Creipdo*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2009, Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hlm. 44, 2009.

¹⁰ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 469.

1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli/ sertipikat hak atas tanah atau surat-surat lain. Untuk Hak Milik, yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/ Kota) setempat.
2. Surat-surat tentang para pihak yang bersangkutan, yaitu data diri penjual dan pembeli yang bisa berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau SIM (Surat Izin Mengemudi) atau Paspor, Kartu Keluarga, dan Surat Nikah jika telah Menikah.
3. Surat Tanda Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) UU No.21 Tahun 1997. BPHTB wajib dibayar sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli dan Bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari BPHTB sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-undang tersebut ditetapkan yang bebas maksimal Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT,
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah bersertipikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli (itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
5. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu;
6. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan/ pun persengketaan karenanya, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT untuk memuat akta jual beli harus didasarkan pada surat-surat yang berkaitan dengan tanah (sertipikat) dan para pihak, PPAT juga bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk

sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

7. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT mengurus pendaftaran sampai mendapat sertipikat, sedangkan jika sudah bersertipikat, langkah selanjutnya yang akan dilakukan pembeli (pemilik baru) akan segera melakukan balik nama pada sertipikat tersebut.

Apabila jual beli tanah dilakukan, namun yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.¹¹ Semua dokumen yang diminta oleh PPAT diserahkan akan tetapi pembayaran harga jual beli tanah tersebut belum dilunasi serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan bagi penjual dan pembayaran pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayar oleh para pihak. Segala sesuatu disini harus bersifat penyerahan yang memenuhi formalitas undang-undang yang meliputi pemenuhan syarat, dilakukan oleh prosedur yang telah ditetapkan serta menggunakan dokumen yang dibuat di hadapan PPAT.¹²

Alasan para pihak tidak membayar Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah karena para pihak tidak bisa mengisi formulir SSP (SSP menurut KEP-169/PJ/2001 jo KEP-194/PJ/2003 jo KEP- 384/PJ/2003: Surat Setoran Pajak (SSP) adalah surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Penerima Pembayaran) untuk penjual dan SSB (Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dapat disingkat SSB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan) untuk pembeli, serta tidak memiliki cukup waktu untuk meminta pengesahan, penelitian atau validasi atas pajak yang mereka bayar.

Alasan lain adalah, walaupun telah disepakati waktu dan tanggal untuk pelaksanaan akta jual beli di hadapan PPAT tetapi masih ada kemungkinan jual beli tersebut tidak jadi terlaksana. Baik oleh karena pembeli tiba-tiba membatalkan transaksi (barangkali karena kesulitan keuangan) ataupun karena penjual yang tidak jadi menjual tanahnya (kemungkinan karena ada yang mau membeli dengan harga yang jauh lebih tinggi). Seandainya jual belinya batal sedangkan pajak sudah terlanjur dibayar, maka untuk meminta pengembalian terhadap pajak yang telah dibayar tersebut akan sulit dan memakan waktu yang cukup lama.

¹¹ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 4.

¹² Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 55-56.

Tentang pelunasan harga jual beli, pembeli tidak bersedia melakukan pembayaran lebih dahulu kepada penjual oleh karena pembeli ragu atau tidak yakin bahwa jika pembeli membayar terlebih dahulu kepada penjual, penjual akan datang untuk menandatangani akta jual beli. Penjual juga merasa ragu, bagaimana seandainya jika penjual sudah tanda tangan tetapi pembeli tidak melakukan pembayaran atau melakukan pelunasan harga jual beli.

Pemecahan dari masalah ini dilakukan dengan cara pembayaran pajak-pajak dilakukan oleh PPAT. Sewaktu para pihak datang untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT terlebih dulu dibuat rekapitulasi tentang berapa jumlah penerimaan bersih yang akan diterima oleh pembeli setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajibannya seperti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, biaya akta jual beli dan biaya-biaya lainnya. Kemudian terhadap pembeli dilakukan rekapitulasi juga terhadap pengeluaran-pengeluaran pembeli, seperti harga transaksi, biaya akta jual beli, pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya balik nama dan biaya-biaya lainnya. Kemudian kewajiban-kewajiban pembeli dan pengeluaran-pengeluaran penjual tersebut oleh pembeli dibayarkan terlebih dahulu. Pembayaran atas pajak-pajak akan dilakukan oleh PPAT, sehingga uang untuk pembayaran pajak-pajak akan disetorkan ke rekening PPAT. Kemudian pembayaran untuk biaya akta jual beli, biaya balik nama dan biaya-biaya lain yang merupakan hak PPAT juga disetorkan ke rekening PPAT.

Setelah akta jual beli ditandatangani, PPAT mengatakan kepada para pihak bahwa akta jual beli tersebut belum akan diberi nomor dan belum akan diberi tanggal sampai pembeli melakukan pelunasan harga jual beli kepada penjual. Kemudian penjual dan pembeli bersama-sama dengan seorang pegawai PPAT menuju bank yang telah disepakati sebelumnya. Pembayaran dilakukan dengan cara pembeli melakukan transfer ke rekening penjual sejumlah uang yang merupakan pembayaran atas harga jual beli setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajiban penjual. Setelah transfer diterima oleh penjual maka, pegawai PPAT meminta penjual menandatangani kuitansi yang telah dipersiapkan sebelumnya yang menyatakan bahwa pembayaran harga jual beli telah diterima oleh penjual. Setelah itu pembeli juga mentransfer sejumlah uang ke rekening PPAT untuk pembayaran pajak-pajak penjual dan pembeli serta biaya-biaya lain yang sudah disepakati sebelumnya.

Sebelum akta jual beli diberi nomor dan diberi tanggal oleh PPAT, PPAT terlebih dahulu melakukan pembayaran pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Untuk melakukan pembayaran pajak sampai dengan validasi, paling cepat dibutuhkan waktu satu hari kerja. Dengan demikian berarti, akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak sampai dengan keesokan harinya masih belum diberi nomor dan tanggal. Sehingga dapat dikatakan tanggal penandatanganan akta tidak sama dengan tanggal peresmian akta.¹³

¹³ Akmelen Zulda Putra, Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, Tesis, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 85-90, 2010.

Kewenangan PPAT dalam konteks pendaftaran tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan atas akta-akta PPAT yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan.¹⁴

Kewenangan PPAT untuk membuat akta, mutlak merupakan kewenangan yang melekat pada jabatan PPAT dan kewenangan itu tidak pernah menjadi kewenangan BPN, karena dalam keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN, tidak ada satu Pasal pun yang menegaskan bahwa PPAT lahir secara atributif atau delegatif dari kewenangan BPN, namun PPAT lahir dari *Policy Rules* Pemerintah secara langsung, sehingga dengan demikian dapat dikatakan PPAT bukan subordinasi dari BPN.¹⁵

Secara keseluruhan, PPAT adalah pejabat yang berwenang terhadap pembuatan akta pertanahan, termasuk akta jual beli. Dalam hal ini dibantu oleh Kantor Pertanahan setempat. Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Jual Beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang sifatnya tunai, riil dan terang.¹⁶ Sebagai PPAT, meskipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta, misal akta jual beli, mereka tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. PPAT tetap dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Selain itu, mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya dimana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan atau dipasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Disini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/ kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.¹⁷

Dapat disimpulkan bahwa kewenangan PPAT dalam perjanjian jual beli tanah yaitu: PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau

¹⁴ Reza Febriantina, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik, Tesis, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 103, 2010.

¹⁵ Habib Adjie, Telaah Ulang: Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta, *Jurnal Renvoi* 3.44.IV (Januari 2007), hlm. 20, 2007.

¹⁶ I Wayan Eka Darma Putra, Prija Djatmika, Nurini Aprilianda, Dasar Pembagian Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan, *Jurnal Rechstidee*, Vol. 12, No. 1, Juni 2018, hlm. 53, 2018.

¹⁷ Sumaryono, Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS), Tesis, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 45, 2009.

kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Kepala Desa) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.¹⁸

Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dinyatakan Cacat Hukum Oleh Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh

Kasus adalah mengenai penjualan tanah yang merupakan harta bersama yang dilakukan tanpa sepengetahuan pasangan yaitu disini merupakan suami dimana telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Banda Aceh dengan Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.BNA pada tanggal 16 Juli 2012. Pada kasus tersebut, penggugat "A" yang berumur 75 tahun, pekerjaan dosen/pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Bahagia No. 8, Kelurahan Gampong Laksana Banda Aceh selaku penggugat menggugat tergugat "R" yang berumur 45 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Matraman Raya No. 94/ ID RT 004 RW 003 Kel Manggis Kecamatan Matraman Raya, Jakarta Timur yang mana merupakan anak angkat atau keponakan dari istri penggugat yang sudah meninggal dunia pada hari Jumat, tanggal 6 Mei 2011.

Selain itu penggugat juga menggugat tergugat I "E" selaku Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli tanah serta menyatakan balik nama sertifikat hak milik No. 860 tahun 1961 atas tanah yang dipermasalahkan serta Pemerintah Republik Indonesia selaku Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh yang juga berperan dalam proses jual beli tersebut selaku tergugat II. Dalam kasus ini, setelah 40 hari istri penggugat meninggal dunia, penggugat memeriksa semua dokumen yang disimpan dan ternyata Sertifikat Tanah No 860 Tahun 1981 tidak terlihat. Kemudian penggugat mencari informasi dan melaporkan kehilangan sertifikat hak milik tersebut ke BPN Kota Banda Aceh dan ternyata sertifikat hak milik tersebut telah beralih ke Tergugat dengan dasar Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT selaku Tergugat I. Peralihan tersebut tanpa sepengetahuan penggugat selaku suami yang sah yang juga berhak atas objek perkara tersebut sesuai dengan ketentuan hukum nasional dan syariat Islam. Duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa telah meninggal dunia isteri sah penggugat pada hari Jumat, tanggal 6 Mei 2011 di kediaman rumah penggugat.
2. Bahwa penggugat menikah dengan isteri penggugat pada tanggal 20 Juli 1978 dengan status duda dengan isteri gadis/perawan sesuai dengan Akta Nikah No. 142/1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh.
3. Bahwa selama dalam perkawinan Penggugat dengan isteri penggugat sampai akhir hayat isteri Penggugat tidak dikaruniai anak (keturunan), kecuali dengan anak isteri pertama, namun kehidupan rumah tangga Penggugat berlangsung rukun dan harmonis sampai isteri penggugat menghembuskan nafas terakhir.
4. Bahwa selama dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan isteri Penggugat secara bersama/seharkat dengan isteri Penggugat telah membeli tanah yang terletak di Jalan Bahagia, Kelurahan/Gampong Laksana kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, kemudian atas tanah tersebut Penggugat dan isteri Penggugat urus sertifikat

¹⁸ Ermasyanto, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Volume 3 No. 1 Maret 2012, Jakarta: Fakultas Hukum, Universitas Nasional, hlm. 85, 2012.

hak milik dengan No. 860 tahun 1981 atas nama isteri Penggugat dengan luas 390m². Diatas tanah yang Penggugat beli bersama-sama dengan isteri Penggugat tersebut telah penggugat bangun rumah permanen sebagai tempat tinggal Penggugat dengan isteri penggugat sampai sekarang dan sampai akhir hayat isteri Penggugat.

5. Bahwa sebelum meninggal dunia isteri Penggugat, semua dokumen seperti SK PNS, sertifikat hak milik tanah dan surat-surat penting lainnya disimpan rapi oleh isteri Penggugat di koper dan disimpan lagi di dalam lemari kamar. Semua dokumen dalam keadaan aman dan terjaga dengan baik.
6. Bahwa tanpa disangka-sangka dan sangat tidak terduga ketika setelah 40 (empat puluh) hari isteri Penggugat meninggal dunia, Penggugat memeriksa semua dokumen dan surat-surat yang disimpan di dalam lemari ternyata sertifikat tanah No. 860 tahun 1981 atas nama Dra. Asiah Hasan (isteri penggugat) tidak terlihat dan tidak ditemukan, kecuali surat-surat penting lainnya masih tersimpan dengan rapi. Kemudian penggugat mencari informasi dan melaporkan kehilangan sertifikat hak milik tersebut ke pihak BPN Kota Banda Aceh (Turut Tergugat II), ternyata Penggugat mendapat informasi yang sangat mengejutkan bahwa sertifikat hak milik tersebut telah beralih hak dari atas nama isteri Penggugat ke Tergugat dengan dasar Akta Jual Beli No. 65/2009 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yaitu turut Tergugat I yang beralamat di Kota Banda Aceh. Peralihan hak tersebut membuat Penggugat bingung dikarenakan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku suami yang sah yang berhak juga atas objek perkara tersebut sesuai dengan ketentuan hukum nasional dan syariat Islam.
7. Bahwa setelah Penggugat mendapat informasi dari BPN Kota Banda Aceh (turut Tergugat II) tentang peralihan hak atas tanah perkara, kemudian selang berapa hari melalui kuasa hukum, Penggugat langsung melakukan cros cek ke pihak Notaris/PPAT (turut Tergugat II), ternyata turut Tergugat I mengakui ada menerbitkan Akta Jual Beli antara Almarhumah isteri Penggugat semasa hidupnya dengan Tergugat dengan dasar Akta Jual Beli No. 65 tahun 2009 tanggal 10 Februari 2009.
8. Bahwa sangat disesali tindakan Tergugat dengan berani melawan hukum telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat atas tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama sebagaimana posita 4 (empat di atas) antara Penggugat dengan isteri Penggugat, apalagi Penggugat selaku keponakan dari isteri Penggugat yang mengetahui objek perkara tersebut adalah harta bersama harus ditanda tangani oleh suami isteri. Dengan demikian, tindakan Tergugat selaku pembeli atas objek perkara dapat dipandang selaku pembeli yang tidak beritikad baik karena Tergugat telah mengetahui objek perkara sebagaimana posita point 4 (empat) di atas adalah harta bersama Penggugat dengan isteri Penggugat.
9. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan isteri Penggugat atas objek perkara sebagaimana posita point 4 (empat) di atas yang merupakan harta bersama Penggugat dengan isteri Penggugat dapat dipandang sebagai perbuatan yang melawan hukum.

10. Bahwa demikian juga dengan tindakan yang dilakukan oleh turut Tergugat I yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 65 tahun 2009 atas tanah perkara antara isteri Penggugat dengan Tergugat, yang semestinya turut Tergugat I selaku pejabat Notaris/PPAT sangat mengetahui syarat-syarat jual beli atas harta bersama tetapi telah diabaikan oleh turut Tergugat I, oleh karena itu perbuatan turut Tergugat I dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 65/2009 atas tanah terperkara mengandung cacat hukum, dengan otomatis tindakan yang dilakukan oleh turut Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat/melakukan proses balik nama atas nama sertifikat hak milik No. 860/1981 yang mulanya atas nama istri Penggugat menjadi nama Penggugat adalah sebagai perbuatan melawan hukum.
12. Bahwasebelumperkarainimemperolehkekuatanhukumyangpasti,dikhawatirkan Tergugat akan menjual atau mengalihkan tanah terperkara dan bangunan di atasnya kepada pihak lain, maka dimohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapatmeletakkansitajaminan(*CoservatoirBeslah*) atastanahterperkarasebagaimana posita point 4 (empat) di atas.
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat memiliki dasar dan didukung dengan bukti-bukti yang otentik maka mohon kepada Majelis Hakim dapat memberikan keputusan yang serta merta atau dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voobar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum boasa dan luat biasa oleh pihak tergugat-tergugat.
14. Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh dapat memanggil para pihak untuk didengar keterangan dimuka pengadilan serta berkenan pula memberikan keputusan.

Dalam Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.BNA pada tanggal 16 Juli 2012 memutuskan bahwa:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan penggugat sebagai suami yang sah dan menikah pada tanggal 20 Juli 1978 sesuai dengan Kutipan Akta Nikah No. 142/1978 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh;
3. Menyatakan objek perkara adalah harta bersama penggugat dengan Almh. Istrinya;
4. Menyatakan penggugat berhak atas tanah objek perkara;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melakukan transaksi jual beli dengan Almh. IstriPenggugatsemasihidupnyaatasobjekperkaraadalahperbuatanmelawan hukum;
6. Menyatakan tergugat selaku pembeli atas objek perkara adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
7. MenyatakanperbuatanturutTergugatIyangtelahmenerbitkandanmenandatangani AktaJual Beli No. 65 Tahun 2009 antara Tergugat selaku pembeli dan isteri Penggugat selakupenjualatasobjekperkardanperbuatanturutTergugatIIyangtelahmemproses balik nama sertifikat No 860 Tahun 1961 yang mulanya atas nama Istri Penggugat ke nama Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

8. Menyatakan Akta Jual Beli No. 65 Tahun 2009 tanggal 10 Februari 2009 atas nama Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.236.000,- (Tiga Juta dua ratus tiga puluh enam ribu) rupiah;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Berdasarkan putusan tersebut Tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh sebagaimana putusan dengan Nomor: 89/PDT/2012/PT.BNA. Pembanding yang pada putusan sebelumnya merupakan Tergugat tetap berada dipihak yang kalah atau menguatkan putusan Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.BNA pada tanggal 16 Juli 2012 yang dimohon banding tersebut. Terakhir, Pembanding mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia lalu keluarlah hasil putusan dengan Nomor 1432 K/Pdt/2013 yang mana menolak permohonan kasasi atas nama Pembanding.

Dalam hal ini, terdapat beberapa pertimbangan yang memberatkan Tergugat. Salah satunya adalah ditemukan fakta bahwa tanggal pada saat terjadinya transaksi jual beli tersebut, kondisi isteri Penggugat sedang sakit parah yang tidak memungkinkan untuk bertransaksi atau tidak cakap lagi dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Jadi, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan secara diam-diam dan dilakukan sendiri terhadap orang yang sudah dianggap layaknya anak sendiri, sehingga Majelis Hakim menemukan persangkaan sebagai bukti bahwa perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan dengan itikad tidak baik yang mana perbuatan jual beli tersebut menjadi tidak sah menurut hukum dan bertentangan dengan hak Penggugat yang mana merupakan harta bersama yang sah sebagai suami isteri.

Selanjutnya, di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Kota Banda Aceh juga ditemukan adanya pembatalan Akta No.60/2014 tanggal 12 Mei 2014 dengan No. Perkara 48/G/2016/PTUN-BNA dikarenakan pada pokok perkara muncul Sertipikat kedua pada objek/tanah di tempat yang sama oleh karena demikian Sertipikat kedua telah dibatakkannya oleh PTUN-BNA. Dalam hal ini, terdapat pula kesalahan PPAT yang mana melanggar undang-undang yang dalam menjalankan profesinya. Seharusnya PPAT sebelum membuat Akta Jual Beli tersebut adalah meminta indentitas asli dari para pihak yang mana penjual. Sehingga dapat diketahui status penjual tersebut apakah sudah menikah atau belum yang apabila sudah menikah, wajib untuk adanya persetujuan dari pihak suami.

Perbuatan dalam kasus tersebut melanggar syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Yang pertama para pihak sepakat mengikatkan dirinya. Dalam kasus ini Penggugat yaitu suami dari yang namanya tercantum dalam alas hak (karena dalam hal ini merupakan harta bersama) seharusnya juga menjadi pihak. Kedua kecakapan untuk membuat perjanjian. Dari tanggal jual beli yang terdapat pada akta, pihak penjual sedang sakit parah dan ada keterangan dari dokter yang merawatnya bahwa istri Penggugat tersebut mengidap penyakit parah yang menyebabkan kematian pada sel-sel otak yang luas yang mengakibatkan otak mengecil sehingga timbul rongga yang diisi oleh cairan. Selain itu yang bersangkutan juga mengalami titik saraf yang

mati diotak, sehingga mengakibatkan penurunan fungsi otak, akibatnya kemampuan berkomunikasi pun mengalami penurunan sehingga tidak memungkinkan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli.

Terakhir, tidak memenuhi unsur syarat sah perjanjian adalah poin terakhir pada pasal tersebut yaitu “suatu sebab yang halal” yang mana tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan hukum. Hukum yang dilanggar dalam kasus ini adalah Pasal 53 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai identitas dan kapasitas para penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Selain itu, dalam kasus ini juga tidak memenuhi aspek yang tercantum dalam Pasal 54 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 54 ayat (4) disebutkan pula PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari oleh data formil.

PPAT perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya agar terhindar dari permasalahan dikemudian hari.¹⁹ PPAT harus memperhatikan pengurusan, dokumen yang terkait dengan obyek, identitas para pihak dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam kepengurusan di Kantor Pertanahan dalam hal memperjelas status obyek jual beli agar menghindari kesalahan dalam Akta Jual Beli tanah yang dibuat PPAT dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli dengan perbuatan hukum yang terjadi. Selain itu prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.²⁰

Faktor cacat kehendak/cacat hukum adalah adanya penyalahgunaan keadaan dari salah satu pihak Dimana saat terjadinya jual-beli dimana istri penggugat dalam keadaan sakit. Hal ini didasarkan pada Pasal 1321 KUHPdata yang mana dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke

¹⁹ Wawancara dengan Narasumber Husna, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT berkedudukan Hukum di Banda Aceh, Senin, 9 Maret 2020.

²⁰ Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung, “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah *Letter C*”, *Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam*, Volume 7, Nomor 2, Oktober 2017, Surabaya: Universitas Narotama Surabaya, hlm. 444-445, 2017.

atas maupun ke bawah. Selain itu, terdapat pula tambahan faktor cacat kehendak yaitu adanya penyalahgunaan keadaan.

Dalam kasus ini perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat termasuk ke perbuatan melawan hukum yang mana menyebabkan akta jual beli yang diterbitkan tersebut menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. PPAT sendiri juga bersalah dikarenakan tidak meminta identitas para pihak yang lengkap dan sesuai, hal ini dinamakan bekerja yang tidak sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) yang mengakibatkan PPAT itu sendiri terjerumus seperti pelanggaran undang-undang.²¹

SIMPULAN

Kewenangan PPAT dalam perjanjian jual beli tanah yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan dan untuk PPAT sementara (Kepala Desa) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat dan untuk pelanggaran undang-undang yang terdapat pada Putusan No. 32/Pdt.G/2011/PN.BNA mengakibatkan akta jual beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau secara sederhananya akta jual beli tersebut sudah tidak berlaku lagi atau dicabut atau kembali ke ketentuan lama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, (1994), *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ismantoro Dwi Yuwono, (2013), *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Muljadi, (2003), Kartini dan Gunawan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Andy Hartanto, (2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- R. Soegondo Notodisoerjo, (1969), *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta.
- Subekti, (2004), *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.

²¹ Wawancara dengan Narasumber T. Muhammad Ali Bahar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT berkedudukan Hukum di Banda Aceh, Senin, 9 Maret 2020.

Jurnal

- Ermasyanto, (2012), Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Volume 3 No. 1 Maret 2012, Jakarta: Fakultas Hukum, Universitas Nasional, hlm. 85.
- Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung, (2017), Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah *Letter C*”, *Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam*, Volume 7, Nomor 2, Oktober 2017, Surabaya: Universitas Narotama Surabaya, hlm. 444-445.
- Habib Adjie, (2012), Telaah Ulang: Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta, *Jurnal Renvoi 3.44.IV* (Januari 2007), hlm. 20.
- I Wayan Eka Darma Putra, Prija Djatmika, Nurini Aprilianda, (2018), Dasar Pembagian Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan, *Jurnal Rechtidee*, Vol. 12, No. 1, hlm. 53.
- Jimly Asshiddiqie, (2013), Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Renvoi*, Vol. 3, Juni 2003, hlm. 31.
- Kadek Cahya Susila Wibawa, (2009), Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegheid*, *Jurnal Creipdo*, Volume 01, Nomor 01, Juli 2009, Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hlm. 44.
- Sahnan, M. Arba, L. Wira Pria Suhartana, (2019), Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vo. 7, No. 3, hlm. 448.
- Vivin Pomantow, (2008), Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHP, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.VI/No.7/Sept/2018, Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 90.

Tesis

- Akmelen Zulda Putra, (2012), Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, *Tesis*, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 85-90, 2010.
- Reza Febriantina, (2010), Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Tesis*, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 103.
- Sumaryono, (2009), Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS), *Tesis*, Semarang: Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, hlm. 45.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah Republik Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas

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

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.