

**ANALISIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK
DIBACAKAN DAN PENANDATANGANAN PARA PIHAK TIDAK DIHADIRI
OLEH SAKSI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16 /Pdt.G/2015/PN.Krg)

Andi Dini Tenri Liu, F.X Arsin Lukman, Widodo Suryandono

Abstrak

Akta PPAT digunakan sebagai bukti autentik mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang mengakibatkan perubahan data yuridis. Untuk pembuatan akta tersebut, PPAT wajib mengikuti prosedur yang berlaku. Berdasarkan kasus dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg masih ditemui adanya pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur dimana PPAT tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membacakan/menjelaskan isi akta kepada para pihak serta mengabaikan keberadaan saksi dalam proses pembacaan dan penandatanganan aktanya. Penulisan ini bertujuan untuk menganalisa peranan saksi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT dan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang tidak dibacakan kepada para pihak dengan dihadiri oleh saksi berdasarkan putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg. Metode penelitian penulisan ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka yang dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Berdasarkan penelitian, saksi memiliki peranan untuk memberikan kesaksian bahwa telah terjadi jual beli yang sesuai dengan kehendak para pihak dan juga keberadaannya penting untuk memenuhi syarat kautentikan akta yang dibuat oleh PPAT. Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang tidak dibacakan kepada para pihak dan penandatanganannya tidak dihadiri oleh saksi mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT X menjadi cacat hukum yaitu terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Terhadap keadaan ini PPAT X dapat dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena tidak melaksanakan kewajibannya dan apabila ada pihak yang dirugikan oleh PPAT X maka PPAT X bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dan bagi pihak yang dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban secara perdata.

Kata Kunci: *Pembuatan Akta Jual Beli; PPAT; Saksi.*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Akta Jual Beli Tanah merupakan akta autentik yang disamping memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah, juga dipakai sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah diwajibkan untuk bersikap cermat, penuh rasa tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya serta menaati ketentuan yang berlaku khususnya mengenai pembuatan akta dan kehadiran saksi pada saat proses pembuatannya. Hal demikian untuk menghindari adanya kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang menyebabkan aktanya berakibat hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang terlibat didalamnya.

Pada masyarakat saat ini tanah masih memiliki peranan yang cukup penting untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat baik kebutuhan akan tempat tinggal untuk menetap atau untuk melakukan kegiatan usaha. Seiring dengan bertambah majunya perekonomian dan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah maka akan bertambah pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan dibidang pertanahan. Kepastian hukum di bidang pertanahan dijamin oleh Pemerintah dengan diadakannya pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran dan peralihan hak-hak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).

Pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah tidak terlepas dari dukungan dan peran PPAT yaitu dengan melaksanakan tugas jabatannya secara profesional dan bertanggung jawab dalam membuat akta yang merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, PPAT membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Alat bukti yang dibuat oleh PPAT tersebut berupa akta autentik.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta autentik salah satunya diatur dalam Pasal 3 Ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Perbuatan hukum yang dimaksud oleh Pasal 2 Ayat 2 tersebut meliputi perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sejak belakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut ditetapkan 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 didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Sebagai bukti tanah tersebut dialihkan berdasarkan ketentuan tersebut maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, akta yang dimaksud adalah:²

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Pelaksanaan pembuatan Akta tersebut oleh PPAT wajib mengikuti ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tentang pendaftaran tanah. Salah satu ketentuan dalam peraturan tersebut yaitu pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kemudian oleh PPAT akta tersebut dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak dan saksi-saksi yang kemudian ditandatangani pada saat itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA Nomor 3 Tahun 1997).

Prosedur dalam pembuatan Akta ini juga merupakan kewajiban pelaksanaan jabatan bagi PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini diatur baik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJP) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1997). Salah satunya yaitu mengenai pembacaan dan penandatanganan akta oleh Notaris/PPAT dengan ketentuan yang berbunyi sebagai berikut:

‘Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris’³

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, TLN No. 52. Ps. 37 ayat 1.

² Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMA No. 3 Tahun 1997, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 95 ayat 1 huruf a.

³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, Ps. 16 ayat (1) huruf m.

‘Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT’⁴

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Disamping itu suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari-hari yang berlainan sebagaimana yang ternyata dalam ketentuan pasal 16 Ayat 1 huruf m UUJNP dan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998, bahwa segera setelah dibacakan akta itu harus ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi serta notaris/PPAT. Akta PPAT merupakan alat bukti yang menjamin kebenaran suatu transaksi atas tanah, baik kebenaran tanggal maupun atas subjek hukumnya. Disamping itu Akta PPAT sebagai alat bukti diharuskan oleh peraturan perundang-undangan sehubungan dengan adanya suatu transaksi yang menggambarkan adanya perjanjian diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.⁵ Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik, yang merupakan perbuatan mengkonstantir perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Keberadaan Notaris/PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum melalui akta autentik yang dibuatnya dan diharapkan juga dapat menghindari terjadinya sengketa.

Namun pada kenyataannya masih ditemui adanya sengketa terkait dengan jual beli tanah di masyarakat. Salah satunya yaitu terkait dengan pelaksanaan kewajiban PPAT yang belum dilaksanakan sepenuhnya di lapangan. Hal ini dapat dibuktikan dengan masih adanya PPAT yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal membuat akta autentik dalam kasus ini yaitu Akta Jual Beli Tanah. Masih terdapat aturan-aturan yang oleh PPAT belum dijalankan sebagaimana mestinya. Salah satunya yaitu kasus yang dilakukan oleh PPAT X yang juga merupakan seorang Notaris di Karanganyar.

Kasus ini bermula dari adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Karanganyar mengenai objek sengketa tanah yang beralih dari Penggugat kepada Tergugat III yang diwakili oleh ibunya yaitu Tergugat II dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 526/2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT X di Karanganyar atas objek SHM Nomor 3111 yang telah dilakukan proses balik nama menjadi Tergugat III jauh sebelum diajukannya gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan. Dimana Penggugat merasa tidak pernah mengalihkan objek sengketa tersebut kepada Tergugat. Berdasarkan fakta-fakta yang didapat dalam persidangan kemudian diketahui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak dengan dihadiri saksi-saksi oleh PPAT. Para saksi tidak pernah melihat proses jual beli yang dilakukan oleh penghadap dihadapan PPAT X. Disamping itu pada saat dilakukan penandatanganan para pihak tidak saling berhadapan serta penandatanganan aktanya tidak dilakukan bersamaan atau dalam satu waktu antara para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Berdasarkan fakta tersebut kemudian Pengadilan Negeri Karanganyar memutuskan bahwa PPAT X telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjalankan jabatan sebagai Notaris/PPAT tidak sesuai dengan kewajibannya.

⁴ Indonesia, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 22.

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003), Cet. 1, hlm. 230.

Dengan demikian, peneliti tertarik untuk membahas lebih jauh mengenai seperti apa peranan saksi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT yang dimana dalam kasus ini keberadaan saksi diabaikan oleh PPAT serta akibat hukumnya terhadap Akta Jual Beli yang tidak dibacakan kepada para pihak dan penandatanganan aktanya tidak dihadiri oleh saksi dikaitkan dengan pertimbangan Hakim sesuai putusan mengingat sebelum diajukannya gugatan oleh Penggugat telah terjadi proses balik nama terhadap objek sengketa dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X tersebut.

2. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan, pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi: peranan saksi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan akibat hukumnya terhadap Akta Jual Beli yang tidak dibacakan kepada para pihak dan tidak dihadiri oleh saksi. (akibat hukumnya terhadap Akta Jual Beli yang pembuatan Aktanya tidak dihadiri oleh saksi).

3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg.

Pada bagian isi atau pembahasan, dalam penulisan ini, penulis akan menguraikan mengenai Akta Jual Beli Tanah yang tidak dibacakan dan penandatanganannya tidak dihadiri oleh Saksi. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan mengenai kasus posisi dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg. Selain itu, penulis akan membahas mengenai peranan saksi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan akibat hukumnya apabila Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak dilakukan sesuai prosedur yaitu tidak dibacakan kepada para pihak dan penandatanganannya tidak dihadiri saksi yang dihubungkan dengan beberapa teori terkait kewenangan serta kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta, ketentuan mengenai Akta Jual Beli Tanah, serta pengertian, syarat dan fungsi saksi. Disamping itu juga terkait dengan syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang terkait dengan keautentikan suatu akta.

Pada bagian akhir artikel, penulis menjelaskan simpulan yang dapat diperoleh oleh penulis dari seluruh penulisan ini yang sekaligus menjawab pokok permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya. Selain itu, pada bagian penutup terdapat saran terkait analisa yang dibahas oleh penulis dalam bab sebelumnya.

B. Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan dan Dihadiri oleh Saksi Sesuai dengan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg

Permasalahan dalam kasus ini bermula dari adanya gugatan yang diajukan Penggugat terkait dengan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1113 atas nama Penggugat kepada para Tergugat yaitu Tergugat I (Kakak Penggugat dan Ibu dari Tergugat II), Tergugat II (Ibu dari Tergugat III), Tergugat III dan Tergugat IV (PPAT X).

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 526/2008 yang dibuat oleh PPAT X (Tergugat IV) pada tanggal 18 November tahun 2008, telah terjadi jual beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat II yang bertindak selaku ibu yang mewakili anaknya

yang masih di bawah umur yaitu Tergugat III selaku Pembeli atas objek sengketa yang kemudian telah diproses balik nama Sertifikat tanah SHM No. 1113 menggunakan Akta Jual Beli tersebut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III. Setelah proses balik nama Sertifikat tanah SHM No. 1113 selesai dan Sertifikat SHM No. 1113 atas nama Tergugat III telah diterima Tergugat II dari Tergugat IV (PPAT X), kemudian Pada tahun 2009 Tergugat I dan Tergugat II merehab rumah yang berdiri di atas objek sengketa.

Pada bulan Desember 2009 dilakukan renovasi terhadap bangunan yang berada diatas sengketa. Tiba-tiba Penggugat meminta tukang yang mengerjakan rehab bangunan untuk berhenti bekerja dan meminta agar renovasi dihentikan dikarenakan Penggugat merasa tidak pernah menghadap kepada PPAT X untuk melakukan jual beli obyek sengketa kepada Tergugat III ataupun kepada siapapun juga. Berdasarkan bukti dipersidangan dan keterangan dari Tergugat, disamping Penggugat meminta tukang untuk menghentikan rehab bangunan, Penggugat juga meminta tambahan uang kepada Tergugat I atas tanah-tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I sebesar Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dengan alasan harga tanah sekarang telah naik dan tidak sama dengan harga dahulu.

Pada tanggal 17 Desember 2009 Penggugat dan Tergugat kemudian membuat Pernyataan Bersama Pelepasan Hak Atas Tanah di hadapan Tergugat IV (PPAT X) sebagai Notaris. Isi dari surat pernyataan tersebut pada pokoknya Tergugat I sebagai Pihak Kedua menerima penyerahan/pengalihan dari Pihak Pertama (Penggugat) atas bidang-bidang tanah, termasuk di dalamnya tanah objek sengketa, dengan konsekuensi Pihak Kedua akan menyerahkan uang sejumlah Rp 300.000.000,- (tigaratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama. Pelepasan hak atas tanah kemudian dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 17 Desember 2011.

Setelah dibuatnya Pernyataan Bersama tersebut renovasi bangunan objek sengketa dilanjutkan sampai selesai. Dalam rentang waktu Desember 2009 tersebut sampai Agustus 2014, objek sengketa yang telah selesai direnovasi kemudian disewa oleh LP3I untuk kegiatan kursus dan kegiatan kursus tersebut berlangsung dengan lancar. Namun tanggal 11 Agustus 2014 Penggugat melaporkan Tergugat I melakukan perbuatan penipuan/penggelapan Sertifikat milik Penggugat. Atas laporan tersebut Penyidik menyatakan belum dapat menemukan bukti-bukti yang mengarah kepada perbuatan menggelapkan sertifikat, karena Tergugat I tidak terbukti telah melakukan tindakan penipuan/penggelapan sertifikat. Penggugat kemudian mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Karanganyar.

Berdasarkan fakta hukum dalam persidangan diketahui bahwa sebelum terbitnya Akta Jual Beli Nomor 526/2008 mengenai jual beli objek sengketa, Penggugat mempunyai utang ke Bank BPD Jateng sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan Perjanjian Kredit tanggal 7 Juli 2005 tanggal jatuh tempo 7 Juli 2008 dengan jaminan 4 (empat) sertipikat antara lain SHM No.1113 (objek sengketa), SHM No. 164, SHM No. 346, dan SHM No. 2332. Utang tersebut diangsur setiap bulan oleh Penggugat hingga Maret 2006 masih tersisa Rp 473.275.100,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh lima ribu seratus rupiah).

Pada tanggal 3 April 2006 utang tersebut dilunasi dengan menggunakan uang dari tergugat I dan setelah utang dibayar lunas oleh Tergugat, pada tanggal 11 April 2006 Penggugat bersama istrinya mengambil sertifikat-Sertifikat jaminan utangnya (termasuk objek sengketa) di Bank BPD Jateng Cabang Karanganyar. Kemudian Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1113 kepada Tergugat I.

Dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu bahwa Penggugat tidak pernah melakukan jual beli atas objek sengketa kepada Tergugat. Menurut Penggugat, Tergugat I memberikan pinjaman kepada Penggugat untuk melunasi utangnya di Bank dengan jaminan antara lain objek sengketa yang dibayarkan sendiri pelunasannya oleh Tergugat I kepada Bank yang kemudian objek sengketa yang semula atas nama Penggugat sudah beralih atas nama Tergugat III, yang dilakukan oleh para Tergugat, dengan rekayasa yang semula obyek sengketa dijadikan sebagai jaminan pinjaman, yang kemudian dibuat seolah-olah telah terjadi jual beli obyek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor: 526/2008 yang dibuat oleh PPAT X. Penggugat juga menyatakan bahwa para pihak tidak pernah bertemu menghadap Tergugat IV untuk menandatangani akta jual beli tersebut.

Kemudian pernyataan dari Penggugat itu dibantah oleh para Tergugat dimana menurut tergugat, Penggugat menawarkan kepada Tergugat agar mau membeli tanah Penggugat dengan cara melunasi hutang Penggugat di Bank.

Berdasarkan fakta hukum yang terdapat dalam persidangan majelis mayoritas kemudian menilai bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat mengenai uang yang digunakan untuk melunasi utang adalah jual beli. Pertimbangan Majelis Mayoritas yaitu menurut majelis mayoritas, dugaan adanya utang piutang yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terbukti, karena para pihak tidak dapat menunjukkan telah terjadi perjanjian utang piutang diantara keduanya. Pertimbangan majelis mayoritas didasarkan kepada fakta yang terdapat dalam persidangan, Menurut Penggugat, Tergugat I memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar sisa hutang Penggugat di bank, dalil tersebut disangkal oleh Para Tergugat, menurut Tergugat I objek sengketa dibeli oleh Tergugat I dengan cara membayar lunas utang Penggugat di bank bukan meminjamkan uang, Tergugat I kemudian meminta untuk segera melakukan proses jual beli dihadapan PPAT. Dalam pertimbangannya majelis mayoritas menilai apabila uang tersebut adalah benar suatu pinjaman ataupun utang, haruslah jelas berapa jumlahnya, kapan harus dikembalikan atau harus dibayar, dan berapa bunganya apabila ada, sedangkan di dalam Persidangan, Penggugat tidak mengajukan satupun bukti tertulis baik autentik ataupun dibawah tangan yang menunjukkan perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I, yang mampu menerangkan berapa jumlah pinjaman/utangnya, kapan harus dikembalikan/dibayar dan berapa bunganya apabila ada, dan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan Penggugat pernah mengembalikan pinjamannya atau membayar utangnya.

Keyakinan hakim juga diperkuat dengan adanya fakta hukum yaitu Penggugat tidak pernah menyangkal tanda tangannya dalam Akta Jual Beli Nomor 526/2008. Disamping itu diketahui adanya fakta yaitu sebelum diajukannya gugatan ini, pada tahun 2009 Penggugat meminta uang tambahan kepada Tergugat atas tanah-tanah yang telah dibeli dengan alasan harga tanah pada saat itu telah naik.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim (hakim mayoritas) berpendapat perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1113 antara Penggugat dengan Tergugat III diwakili Tergugat II adalah sah menurut hukum. Dimana jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, demikian pula sepakat itu menjadi sah sepanjang tidak ada kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dalam perkara ini, sifat konsensual atau kesepakatan jual beli terjadi pada saat Tergugat I sepakat membeli

tanah dan rumah SHM Nomor 1113 Desa Cangakan milik Penggugat dengan cara membayar lunas utang Penggugat di Bank BPD Jateng.

Pertimbangan ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang dalam pertimbangannya menyebutkan Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum dari Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota II bahwa Terbanding I/semula Tergugat I dapat membuktikan bahwa uang yang digunakan untuk melunasi utang Pembanding/semula Penggugat kepada BPD Jateng adalah uang pembelian dalam perjanjian jual beli obyek sengketa dan Pengadilan Tinggi menilai bahwa jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli No.526/2008 ada dan sah menurut hukum hal tersebut diperkuat dengan adanya fakta bahwa Penggugat tidak pernah menyangkal tanda tangannya pada Akta No.526/2008 tersebut. Kemudian Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menilai jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 526/2008 adalah sah menurut hukum dan Penggugat sendiri tidak pernah menyangkal akan tanda tangannya pada Akta Jual Beli Nomor 526/2008.

Terkait dengan Akta Jual Beli Nomor 526/2008, Penggugat dan istri beserta Tergugat II, Tergugat III, terbukti tidak pernah bertemu menghadap PPAT X untuk menandatangani akta jual beli Nomor 526/2008 tersebut. Para pihak yang membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli Nomor 526/2008 yang diterbitkan Tergugat IV, akan tetapi para pihak tidak berhadapan dengan Tergugat IV dan tidak dilakukan penandatanganan dalam satu waktu.

Proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Nomor 526/2008 tidak ada saksi-saksi akta yang mengetahui atau menyaksikan langsung para pihak menandatangani proses peralihan hak tersebut. Para pihak dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X yaitu Penggugat dan istri Penggugat beserta Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah bertemu menghadap PPAT X. Menurut keterangan saksi akta yaitu saksi AM, saksi mendapatkan Akta Jual Beli dari Tergugat I atas perintah dari PPAT X saksi AM kemudian mengambil Akta Jual Beli di Tergugat I. Ketika saksi AM menerima Akta tersebut disertai dengan dokumen-dokumen lain yaitu SPPT, KTP dan Sertifikat Hak Milik, saksi melihat isi Akta Jual Beli belum lengkap, dimana didalamnya belum terdapat nama-nama para pihak, masih berbentuk formulir akta jual beli yang masih kosong dan hanya terdapat tanda tangan pihak pertama saja. Yang belum tanda tangan ialah PPAT X, pihak kedua, diri saksi dan saksi akta kedua. Saksi kemudian diperintahkan oleh PPAT X untuk mengisi dan melengkapi isi dari Akta Jual Beli tersebut. Pada saat proses pembuatan akta tersebut saksi AM tidak pernah melihat para pihak menghadap PPAT X. Setelah Akta Jual Beli selesai, Saksi AM kemudian mengirim Akta dan berkas dokumen kelengkapannya ke BPN. Adapun berdasarkan keterangan saksi NY, saat saksi NY akan menandatangani Akta Jual Beli, dalam akta jual beli tersebut PPAT X sudah tanda tangan. Saat saksi NY menandatangani akta jual beli tersebut sebagai saksi, saksi mengecek isinya sudah lengkap dan sudah ada komparisinya. Saksi Akta yaitu AM dan NY juga tidak mengetahui apakah penandatanganan dilakukan di hadapan Tergugat IV sebagai PPAT atau tidak, karena sesuai keterangan keduanya, kedua Saksi tersebut tidak setiap saat berada bersama dengan Tergugat IV yaitu PPAT X.

Dalam Perkara No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg kemudian diputuskan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjalankan jabatan sebagai Notaris/PPAT secara tidak sesuai dengan kewajibannya;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu mengelem kunci gembok gerbang rumah objek sengketa;
3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi, dan Tergugat IV Konpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 1.274.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya Nomor 25/Pdt/2016/PT.SMG dan Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 3811K/Pdt/2016.

Terkait pada kasus dari putusan yang telah dibahas tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu untuk dianalisis yaitu terkait dengan keharusan adanya saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT serta akibat yang timbul dari tidak dibacakannya akta kepada para pihak dengan dihadiri saksi.

1. Peranan Saksi dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT

Saksi merupakan seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis (dengan cara menandatangani), yaitu menerangkan apa yang ia saksikan sendiri (waarnemen), baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.⁶ Saksi sebagai salah satu alat bukti,⁷ keberadaannya penting dalam suatu perbuatan hukum, termasuk perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Tentu dalam melakukan tugas jabatannya untuk membuat akta terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh PPAT khususnya dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli. Ketentuan tersebut tidak terlepas dari terpenuhinya ketentuan atau syarat-syarat sebelum dibuatkannya akta oleh PPAT hingga dilaksanakannya kewajiban PPAT dalam pembuatan akta serta pelaksanaan oleh PPAT

⁶ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), Cet. 5, hlm. 168.

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1866 disebutkan mengenai alat-alat bukti terdiri atas:

- a. Bukti tulisan;
- b. Saksi-saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

setelah pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melihat kepada kasus dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Krg maka terdapat beberapa prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan oleh PPAT X dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 526/2008 tersebut, termasuk didalamnya ketidak hadiran saksi-saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X. Prosedur yang tidak dilakukan oleh PPAT X yang terkait dengan pelaksanaan kewajibannya dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 526/2008 yaitu:

- a. PPAT tidak membacakan/menjelaskan isi Akta Jual Beli kepada para pihak dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X diterima oleh saksi AM dari Tergugat I atas perintah dari PPAT X beserta dokumen-dokumen penunjang lain yang kemudian saksi AM disuruh untuk melengkapi isi Akta Jual Beli tersebut, pada saat proses pembuatan aktanya saksi tidak pernah melihat para pihak menghadap PPAT.
- b. Penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh Pihak Pertama namun didalamnya belum ada tanda tangan dari pihak penjual, saksi-saksi dan PPAT. Sedangkan saksi NY menerima akta jual beli tersebut dalam keadaan isi dari Akta Jual Beli telah lengkap dan sudah terdapat tanda tangan para pihak, saksi AM sebagai saksi akta dan PPAT, yang kemudian ditandatangani oleh saksi NY sebagai saksi kedua akta jual beli tersebut.
- c. Akta ditandatangani diluar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. Terkait dengan hal ini maka tidak jadi persoalan apabila Akta tersebut ditandatangani diluar kantor PPAT sepanjang masih berada dalam wilayah jabatan PPAT sebagaimana ketentuan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan perubahannya juga dengan memperhatikan ketentuan penandatanganan akta tersebut harus dihadiri oleh saksi-saksi. Saksi akta yaitu AM dan NY tidak pernah melihat proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat baik di Kantor PPAT X maupun diluar kantor PPAT X.

Terkait dengan pelaksanaan pembuatan Akta oleh PPAT, dalam membuat akta jual beli tanah ini PPAT harus memperhatikan ketentuan dalam pelaksanaan jabatannya dalam pembuatan akta serta melaksanakan semua kewajibannya terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuatnya. Dilakukannya ketentuan dalam prosedur pembuatan akta oleh PPAT menyangkut terpenuhinya syarat formal dalam jual beli tanah.

Terkait dengan kasus dalam putusan yang diuraikan sebelumnya, maka penulis memberikan pendapat bahwa prosedur PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 526/2008 belum terpenuhi syarat formil dalam membuat Akta. Syarat formil dalam jual beli tanah berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah.⁸ Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT sebagaimana ketentuannya yang menyatakan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Ketentuan atau syarat-syarat formil yang harus dijalankan oleh PPAT diantaranya diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa bentuk Akta yang dibuat oleh PPAT kemudian harus sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri yang

⁸ Urip Santoso, "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)", *Jurnal Prespektif*, (Mei 2012), hlm. 66.

mencakup cover dan formulir akta yang terdiri dari kepala akta, awal akta, komparasi, isi akta dan akhir akta. Kemudian harus diperhatikan bahwa pembuatan Akta Jual Beli Tanah ini harus dilakukan oleh PPAT dikantornya dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. Pengecualiannya, PPAT dapat membuat akta diluar kantornya apabila salah satu pihak atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati. Pembuatan akta di luar kantor PPAT ini harus tetap memperhatikan daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Pada saat akta telah selesai disusun, PPAT kemudian wajib untuk membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kemudian apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Melihat kepada ketentuan dalam Pasal 101 PMA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 terdapat tiga hal yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta, yaitu:

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan.
- b. Pembuatan Akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang yang memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. Sebelum Akta di tandatangani PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

berdasarkan kasus menurut keterangan Saksi AM sebagai pegawai PPAT saat itu saksi menerima akta jual beli dan dokumen-dokumen lain untuk dibuatkan akta jual belinya atas perintah PPAT. Namun dalam pembuatan ditemui fakta hukum bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT X, PPAT tidak membuat akta berdasarkan prosedur pembuatan Akta PPAT. Saksi AM dan Saksi NY yang merupakan bekas karyawan PPAT X, menandatangani berkas Akta Jual Beli sebagai saksi, akan tetapi penandatanganan para pihak (para penjual, para pembeli, PPAT, dan saksi) dilakukan tidak berhadapan dan tidak dilakukan dalam satu waktu. Disamping itu pada saat proses pembuatan akta jual beli tersebut, saksi akta yaitu saksi AM tidak pernah melihat para pihak menghadap PPAT X. Setelah akta jual beli tersebut selesai, akta tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak dan saksi-saksi. Saksi AM melihat sudah terdapat tanda tangan pihak pertama ketika saksi AM menerima formulir akta jual beli dan berkas dari Tergugat I atas perintah dari PPAT X. Adanya proses jual beli tanah juga tidak pernah diketahui oleh saksi NY sebagai saksi akta jual beli tersebut. Pada saat saksi NY tanda tangan sebagai saksi akta, PPAT X sudah menandatangani akta jual beli tersebut dan saksi melihat isi akta jual beli tersebut telah lengkap.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka penulis berpendapat terdapat terdapat penandatanganan pada blanko kosong yang dilakukan para pihak sebelum blanko akta dilengkapi isinya oleh PPAT. Berdasarkan kasus ini seharusnya langkah yang harus dilakukan oleh PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta yaitu melengkapi terlebih dahulu Akta Jual Beli sesuai dengan data/dokumen yang sebenarnya, kemudian akta tersebut dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi untuk memastikan akta yang dibuat tersebut telah sesuai dengan kehendak

para pihak, dan setelah disetujui maka akta tersebut segera ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Keberadaan saksi diperlukan dalam hal ketika ada suatu gugatan yang diajukan oleh salah satu pihak atau orang lain diluar para pihak mengenai jual beli yang terjadi, saksi dapat memberikan kesaksiannya bahwa jual beli yang dilakukan oleh para pihak tersebut benar adanya dan saksi dapat dimintai keterangan mengenai perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Saksi berfungsi wajib untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya terhadap subjek dan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dengan memberikan keterangan sesuai dengan apa yang ia lihat, dengar dan saksikan. Namun dengan tidak dilaksanakannya kewajiban PPAT dalam membuat akta yaitu tidak adanya kehadiran saksi-saksi pada proses pembuatannya, ketika para pihak bersengketa, maka saksi-saksi tidak dapat memberikan kesaksian bahwa mereka meyakinkan para pihak telah melakukan jual beli tanah. Adanya pembacaan akta kepada para pihak dengan dihadiri saksi juga untuk menjamin bahwa apa yang dibacakan/dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak. Hal ini tentunya untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa dikemudian hari. Dalam kasus ini PPAT tidak datang untuk memberikan keterangannya padahal ia sudah dipanggil secara patut.

Ketidakhadiran saksi pada saat proses pembuatan Akta oleh PPAT X juga akan berakibat kepada keotentikan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPA merupakan akta autentik dimana salah satu syarat dari keotentikan akta yaitu dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Kewajiban PPAT dalam membacakan akta terdapat dalam Pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan untuk Notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014⁹. Pembacaan akta merupakan bagian terpenting dalam proses pembuatan akta oleh PPAT/Notaris. PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan apa yang termuat dalam akta telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta tersebut, disamping itu adanya pembacaan akta kepada para pihak juga memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta PPAT/Notaris yang akan ditandatanganinya. Setelah PPAT/Notaris membacakan dan menjelaskan akta kepada para pihak dan saksi-saksi dan para pihak telah mengerti akan maksud dari akta itu, baru kemudian penghadap dan saksi-saksi membubuhkan tanda tangannya yang diikuti oleh PPAT/Notaris.

Ketentuan mengenai penandatanganan akta berdasarkan Pasal 22 PP Nomor 37 tahun 1998 tidak dapat dilakukan dihari yang berlainan dimana tanda tangan harus dilakukan seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT setelah akta

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, Ps. 16 ayat (7). Dalam pasal ini disebutkan pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris. Namun berdasarkan Pasal 16 Ayat (8) ketentuan ini dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.

dibacakan. Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 juga mengatur mengenai ketentuan yang sama yaitu segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan Notaris.

Apabila dilihat dari persoalan tersebut kedudukan saksi-saksi pada Akta Jual Beli Nomor 526/2008 yang dibuat oleh PPAT X hanya menandatangani Akta tanpa benar-benar melihat proses jual beli yang dilakukan oleh Para Pihak secara langsung meskipun pada Akta Jual Beli tersebut ditandatanganinya namun perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tidak disaksikan langsung oleh saksi-saksi. Dalam hal ini berarti keberadaan saksi telah diabaikan oleh PPAT. Berdasarkan Pasal 101 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 keberadaan saksi dalam pembuatan Akta PPAT yaitu untuk memberikan kesaksian baik itu mengenai identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta serta telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Ketika para pihak bersengketa dan membawa permasalahannya ke muka pengadilan, maka peran saksi disini akan memberikan kesaksian mengenai perbuatan hukum apa yang sebenarnya sebenarnya terjadi diantara pihak, karena berdasarkan kasus, pihak Penggugat menyangkal bahwa ia menjual objek sengketa kepada Tergugat. Keberadaan saksi ini juga merupakan salah satu syarat penting dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yaitu untuk menyaksikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak serta melihat kehadiran para pihak dihadapan PPAT yang kemudian ditandatanganinya Akta oleh Para Pihak sebagai tanda persetujuannya.

2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan Kepada Para Pihak dan Penandatanganannya tidak dihadiri oleh Saksi

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik salah satunya yaitu Akta Jual Beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu dalam hal ini jual beli mengenai hak atas tanah. Dalam menjalankan jabatannya tersebut PPAT tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka terdapat prosedur yang tidak dilakukan oleh PPAT X yang terkait dengan pelaksanaan kewajibannya dalam membuat akta yaitu PPAT tidak membacakan/menjelaskan Akta Jual Beli kepada para pihak dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi dan penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan. Melihat kepada kasus, PPAT X dalam menjalankan jabatannya membuat Akta Jual Beli Nomor 526/2008, PPAT X tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu PPAT membacakan/menjelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Hal ini sesuai dengan bukti di persidangan sebagaimana disampaikan oleh saksi Akta yaitu saksi AM dan NY. Peristiwa yang terjadi yaitu saksi AM dan NY menandatangani berkas Akta Jual Beli sebagai saksi, akan tetapi penandatanganan para pihak (para penjual, para pembeli, PPAT, dan saksi) tidak dilakukan berhadapan dan tidak dalam satu waktu. Para Tergugat mengatakan atas permintaan Penggugat, pelaksanaan jual beli dilakukan di rumah Penggugat sehingga Tergugat IV dan pegawainya datang ke rumah Penggugat, namun pernyataan tersebut tidak didukung oleh bukti.

Pertimbangan hakim terkait dengan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT X majelis hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

a. Pertimbangan Majelis Mayoritas (Hakim Ketua dan Hakim Anggota II)

Penggugat mengajukan bukti berupa surat pernyataan saksi AM, dan surat pernyataan dari saksi NY, yang isi surat keterangan tersebut pada pokoknya sama dengan keterangan keduanya sebagai saksi di persidangan, dan keterangan kedua saksi tersebut saling berkesesuaian, yaitu bahwa Saksi Arip Marwoko dan Saksi Nuning Yuliati menandatangani berkas Akta Jual Beli sebagai saksi, akan tetapi penandatanganan para pihak (para penjual, para pembeli, PPAT, dan saksi tidak berhadapan dan tidak dalam satu waktu. Hakim mempertimbangkan bahwa walaupun ketika penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan para pihak tidak berhadapan dan tidak dalam satu waktu, akan tetapi Kedua Saksi juga tidak mengetahui apakah penandatanganan dilakukan di hadapan PPAT X sebagai PPAT atau tidak, karena sesuai keterangan keduanya, kedua Saksi tersebut tidak setiap saat berada bersama dengan PPAT X dan mengenai hal tersebut menurut keterangan saksi ahli menerangkan di persidangan bahwa proses jual beli dilakukan dihadapan PPAT tapi tidak harus bertempat di kantor PPAT. Berdasarkan dalil Para Tergugat yang mendalilkan bahwa atas permintaan Penggugat, pelaksanaan jual beli dilakukan di rumah Penggugat sehingga PPAT X dan pegawainya datang ke rumah Penggugat, Para Tergugat tidak mengajukan bukti ataupun saksi yang mampu membuktikan dalilnya sehingga dalil tersebut tidak terbukti dan oleh karena itu, maka dalil Penggugat mengenai penandatanganan para pihak (para penjual, para pembeli, PPAT, dan saksi) tidak berhadapan dan tidak dalam satu waktu telah terbukti.

Menurut PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Disamping itu Pasal 16 Ayat (1) huruf m UJNP, mengatur bahwa Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, dan Ayat (7) mengatur bahwa Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Apabila terbukti para pihak dan saksi tidak menghadap PPAT secara bersamaan, maka yang bertanggung jawab adalah PPAT yang bersangkutan secara pribadi, sebagaimana tersebut dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 yang mengatur: PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dan Pasal 16 Ayat (12) UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang UJN mengatur bahwa hal tersebut di atas dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Oleh karena telah terbukti tindakan Tergugat IV dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT tidak sesuai dengan kewajibannya,

maka mengakibatkan Akta Otentik tersebut menjadi terdegradasi kekuatan pembuktiannya.

b. Pertimbangan Hakim Anggota I

Menurut Hakim Anggota I mengenai kekuatan dan keabsahan terbitnya Akta Jual Beli berdasarkan pada bukti yang sama dengan pertimbangan majelis mayoritas, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum Jual beli dihadiri kuasanya) dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak tersebut.

Setelah semua syarat untuk diselenggarakannya/ dibuatnya akta jual beli terpenuhi, oleh PPAT dibacakan isi akta tersebut agar dimengerti oleh para pihak tentang apa diperjanjikan untuk kemudian ditandatangani sebagai wujud persetujuannya atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta dimaksud. memberikan kewajiban kepada PPAT atas jabatannya dalam membuat akta agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum aktanya dan dapat dijadikan alat atau syarat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya serta sebagai bukti otentik (sempurna) tentang terjadinya perbuatan hukum jual beli di antara para pihak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut akta jual beli Nomor 526/2008 tersebut cacat secara formil dalam pembuatannya, sehingga sifat keautentikan dari akta tersebut hilang dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, karena tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna berdasarkan pertimbangan tersebut Hakim Anggota I berpendapat bahwa PPAT X dalam mengesahkan dan membuat Akta Jual Beli akta jual beli Nomor 526/2008 tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim kemudian memutuskan dalam putusannya permohonan Penggugat dikabulkan sebagian yaitu menyangkut PPAT X telah melakukan perbuatan hukum karena terbukti tindakan PPAT X dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT tidak sesuai dengan kewajibannya.

Ketentuan mengenai keautentikan Akta PPAT, menurut Marihot Pahala Siahaan, diantaranya yaitu Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Untuk pemenuhan sifat autentik dari akta, pembacaan dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi, dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.¹⁰

Disamping itu melihat kedudukan PPAT X yang juga berprofesi sebagai Notaris, terkait dengan ketentuan pembacaan dan penandatanganan akta autentik, diatur pula dalam ketentuan Pasal 44 ayat 1 UUJNP yang menyatakan bahwa segera Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Akibat tidak dilakukannya kewajiban tersebut oleh Notaris/PPAT maka berdasarkan ketentuan Pasal 16 Ayat 9 juncto Pasal 44 Ayat 6 UUJNP mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

¹⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), Cet. 1, hlm. 381.

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/atau dihadapan PPAT dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian diantaranya mengenai identitas dan kehadiran para pihak serta telah dilaksanakannya perbuatan hukum dalam hal ini jual beli oleh para pihak yang bersangkutan.

Keberadaan Akta Jual Beli Tanah berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Oleh sebab itu semua syarat untuk dibuatnya akta jual beli harus dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukan perbuatan jual beli atas tanah yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Tidak dilakukannya kewajiban dalam pembuatan akta oleh PPAT maka akan berakibat kepada akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan di dalam akta, mencakup para pihak yang menandatangani akta, keterangan atau pernyataan di dalam akta serta kepastian mengenai tanggal pembuatan aktanya. Tidak dibacakannya akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT/Notaris akan menyebabkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. PPAT X tidak melakukan prosedur pembuatan akta yang terkait dengan pembacaan dan penandatanganannya maka dapat dikatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut mengandung cacat formil/ cacat dalam bentuk akta.

Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, tidak dipenuhinya salah satu syarat akta maka dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.

Suatu akta autentik dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila dilanggarnya ketentuan-ketentuan antara lain tidak membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit oleh dua orang saksi dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi dan PPAT/Notaris. Tidak dibacakannya akta dihadapan para pihak dan saksi termasuk kedalam cacat bentuk akta, karena pembacaan akta dihadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban dalam hal ini bagi PPAT untuk menjelaskan akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak para pihak, dan setelah dilakukan pembacaan tersebut kemudian dicantumkan pada bagian akhir akta. Jika tidak dilakukan maka aspek formal tidak terpenuhi dan mengakibatkan akta menjadi cacat dari segi bentuk.¹¹

Dalam pertimbangannya majelis Hakim memutuskan, PPAT tidak melaksanakan kewajibannya dalam membuat akta jual beli tersebut sehingga PPAT dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dasar pertimbangan hakim dalam hal ini yaitu Akta Jual Beli Nomor. 526/2008 tersebut cacat secara formil dalam pembuatannya, sehingga sifat keautentikan dari akta tersebut hilang dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Dengan terdegradasinya akta autentik yaitu Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT maka dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut ganti rugi apabila terdapat pihak yang dirugikan.

¹¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris*, (Bandung:PT Refika Aditama, 2009), Cet. 2, hlm. 96.

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Dengan demikian apabila suatu akta tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau dengan kata lain mengandung cacat hukum yang mengakibatkan aktanya mengalami kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.

Apabila tindakan yang dilakukan oleh PPAT menimbulkan kerugian bagi pihak yang terkait dengan akta maka PPAT harus mengganti kerugian yang ditimbulkan dari pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam pembuatan akta.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dari ketentuan tersebut harus dilihat apakah perbuatan yang dilakukan PPAT merupakan perbuatan melawan hukum dengan melihat ketentuan:

- 1) Perbuatan tersebut digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu tidak melaksanakan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- 2) Adanya kerugian. Akibat perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut menyebabkan Akta Jual Beli kehilangan keautentikannya yang kekuatan pembuktiannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.
- 3) Adanya kesalahan pelaku Dimana dalam hal ini PPAT tidak membacakan akta dihadapan para pihak dengan dihadiri dua orang saksi dan tidak menandatangani akta dalam satu waktu.
- 4) Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian, atau adanya hubungan sebab akibat yang menimbulkan kerugian. Dalam hal ini perbuatan PPAT yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam membuat akta mengakibatkan aktanya mengandung cacat formil dan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi dibawah tangan.

Atas kerugian yang ditimbulkannya, maka PPAT dapat dimintai tanggung jawabnya. Disamping memberikan ganti kerugian terhadap para pihak yang dirugikan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya, PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena PPAT telah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 10 PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto Pasal 28 ayat 4 huruf i Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 yaitu dimana Pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formal dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 526/2008.

Selain itu dengan melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam peraturan jabatan PPAT maka dikatakan PPAT X juga telah melakukan pelanggaran terhadap kode etik. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 huruf r Kode Etik PPAT.¹²

¹² Pasal 4 huruf r Kode Etik PPAT menyebutkan setiap PPAT baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

Jual beli yang tidak dapat dibuktikan keautentikannya dapat memberikan kesulitan bagi pihak pembeli untuk membuktikan hak atas tanah yang telah dibeli diantaranya yaitu pembeli dapat saja mengalami kesulitan dalam untuk membuktikan kepemilikan haknya. Dalam kasus ini apabila Akta PPAT yang dibuat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan maka yang dapat dimintakan tanggung jawabnya ialah PPAT sendiri.

Pada kenyataannya sebelum diajukannya gugatan oleh Penggugat, telah terjadi proses balik nama sertipikat dari Penggugat menjadi nama pembeli yaitu Tergugat III yang pada saat jual beli diwakili oleh Tergugat II dengan menggunakan Akta Jual Beli Nomor , dengan dinyatakannya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X menjadi akta dibawah tangan karena sudah proses balik nama maka tidak berpengaruh terhadap kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan tidak adanya putusan pengadilan atau pertimbangan hakim yang berkekuatan hukum tetap dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat. Begitupun dengan resiko pajak pembeli ke penjual dalam hal akta jual beli telah ditandatangani PPAT namun karena suatu hal jual beli tersebut dibatalkan maka tidak dapat dimintakan kembali.¹³

Solusinya terhadap pihak yang merasa dirugikan dapat meminta dilakukan jual beli ulang atau menggugat PPAT secara perdata karena akibat dari perbuatannya yang menimbulkan kerugian. Namun untuk melakukan hal ini tidak mudah karena apabila dilakukan jual beli ulang maka perlu diperhatikan adalah harus ada persetujuan bersama para pihak untuk melakukan jual beli. Dimana pihak yang satu bersedia untuk menjualkan kembali tanahnya dan pihak lain bersedia untuk membeli. Untuk mendapatkan persetujuan bersama tersebut dirasa tidak akan mudah karena alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena merasa tidak pernah mengalihkan objek dalam Akta Jual Beli terhadap Tergugat yang dimana dalam fakta di persidangan tidak terbukti karena Penggugat tidak menyangkal telah bertanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut.

Akibat terdegradasinya kekuatan pembuktian Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT menjadi akta di bawah tangan maka apabila ada para pihak atau pihak lain yaitu pihak ketiga yang berkepentingan misalnya akan melakukan perbuatan hukum atas dasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X akan tetapi kemudian dalam melakukan perbuatan hukum tersebut mengharuskan pihak tersebut untuk menggunakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut ganti rugi kepada PPAT. Selain itu apabila para pihak atau pihak ketiga memiliki konflik atau sengketa, maka pihak lain dapat memanfaatkan keadaan dimana Akta Jual Beli terdegradasi menjadi akta dibawah tangan untuk memenangkan sengketa.

-
- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) Isi sumpah jabatan;
 - 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

¹³ Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor s-471/PJ.331/2000 Tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB Berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan atau bangunan.

Mengenai akibat hukum dari Akta Jual Beli yang dibuat tidak sesuai prosedur maka harus dibedakan antara Akta PPAT dengan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta. Meskipun akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya tidak serta merta meniadakan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT. Sehingga disamping melihat kepada keautentikan suatu akta perlu diperhatikan syarat sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT X tersebut. PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak dapat membuat akta tanpa adanya suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang meminta dibuatkan akta, apabila para pihak telah bersepakat dalam suatu transaksi dengan tanah sebagai objeknya maka akta tersebut ditandatangani bersama oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.¹⁴

Menurut Pertimbangan Hakim dalam Putusan No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg, Majelis hakim sependapat apabila suatu akta autentik terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, tidak serta merta/otomatis meniadakan isi dari perjanjian tersebut, Undang-Undang tidak mengatur sah tidaknya isi perjanjian, sehingga penilaian mengenai keabsahan isi perjanjian, sehingga penilaian mengenai keabsahan isi dari perjanjian tersebut berada di tangan Hakim.¹⁵

Menurut majelis mayoritas untuk sah atau tidaknya suatu jual beli, melihat kepada syarat sahnya perjanjian yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Jual beli bersifat konsensual, yaitu jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, demikian pula sepakat itu menjadi sah sepanjang tidak ada kekhilafan, paksaan, atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata). dalam perkara ini, sifat konsensual atau kesepakatan jual beli terjadi pada saat Tergugat I sepakat membeli tanah dan rumah SHM Nomor 1113 Desa Cangakan milik Penggugat dengan cara membayar lunas hutang Penggugat di Bank BPD Jateng.

- 2) Kecakapan untuk membuat perikatan.

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Sedangkan Pasal 1330 mengatur yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah: orang yang belum dewasa dan mereka yang di bawah pengampuan dalam perkara ini perjanjian dibuat oleh orang-orang yang cakap secara hukum, yaitu: Pihak Pertama Penggugat seorang yang sudah berusia dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan, dan Pihak Kedua Tergugat II bertindak selaku ibu yang mewakili anaknya yang masih di bawah umur yaitu Tergugat III.

¹⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, hlm. 142.

¹⁵ Terhadap sahnya jual beli terdapat perbedaan pendapat hakim, menurut Hakim Anggota I jual beli antara Para Pihak tidak sah. Pertimbangan Hakim Anggota I dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi pada tahap banding. dimana Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan hukum majelis mayoritas pada pengadilan tingkat pertama, berdasarkan bukti berupa fotokopi salinan Akta No. 1 tanggal 2009, fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Tergugat tanggal 17 Desember 2011, serta keterangan saksi sehingga dapat dibuktikan bahwa uang yang dipergunakan untuk melunasi utang Penggugat kepada BPD Jateng adalah uang pembelian dalam perjanjian jual beli objek sengketa. Mahkamah Agung kemudian menilai Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum.

3) Suatu hal tertentu.

Pasal 1332 KUH Perdata mengatur hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, dan dalam perkara ini, barang yang diperdagangkan adalah sebidang tanah berikutan bangunan yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1113 yang menjadi objek sengketa.

4) Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal adalah sebab tersebut tidak dilarang oleh Undang-Undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, yang dalam perkara ini jual beli dengan objek sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan sebab yang halal.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah sah. Dalam menilai sah tidaknya perjanjian yang dilakukan para pihak, majelis mayoritas menilai jual beli antara para pihak sah dalam perjanjian jual beli tersebut sebagaimana jual beli bersifat *konsensual* yaitu jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, dalam kasus ini kesepakatan jual beli terjadi pada saat Tergugat I sepakat membeli tanah dan rumah SHM Nomor 1113 Desa Cangakan milik Penggugat dengan cara membayar lunas hutang Penggugat di Bank BPD Jateng.

Apabila melihat kepada pertimbangan majelis mayoritas tersebut, maka Hakim dalam menilai sahnya jual beli hanya dilihat dari ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata. Sehubungan dengan jual beli yang objeknya berupa tanah, menurut penulis jual beli tanah terjadi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan yang diikuti dengan pembuatan Akta dihadapan pejabat yang berwenang, kemudian diikuti juga dengan pembayaran harga oleh jual beli. Hal ini didasarkan kepada sahnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak ditentukan oleh dipenuhinya syarat-syarat materiil yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi jual beli yang dilakukan.¹⁶ Pada saat pembuatan Akta tidak ada yang menyaksikan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT. Namun akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan PPAT dimana dalam hal ini Penggugat tidak menyangkal tanda tangannya dalam akta yang dibuat oleh PPAT X tersebut. Keberadaan Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan secara nyata atau riil telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, akta tersebut membuktikan benar telah dilakukan jual beli dan menunjukkan pembeli sebagai penerima hak baru.

C. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

¹⁶ Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*, (Djambatan: Jakarta, 2008) , Cet. XII , Ed. Rev., hlm. 515

- a. Peranan saksi dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yaitu disamping memberikan kesaksian bahwa telah terjadi jual beli yang sesuai dengan kehendak para pihak juga penting untuk memenuhi syarat kautentikan akta yang dibuat oleh PPAT. Keberadaan saksi dalam jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT juga merupakan suatu syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT bahwa Akta Jual Beli harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri minimal oleh dua orang saksi sebelum ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Berdasarkan kasus dalam putusan Pengadilan Nomor 16/Pdt.g/2015/PN.Krg, keberadaan saksi diabaikan oleh PPAT X dimana pada saat proses pembuatan Akta Jual Beli saksi-saksi tidak pernah melihat para pihak menghadap PPAT X dan saksi akta NY tidak pernah mengetahui adanya proses jual beli yang dilakukan para pihak. Sehingga ketika para pihak bersengketa di pengadilan, saksi akta AM dan NY tidak dapat memberikan kesaksian bahwa memang telah terjadi jual beli yang dilakukan sesuai dengan pengakuan para pihak. Ketidakhadiran saksi akta AM dan NY pada saat pembacaan dan penandatanganan akta menyebabkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT X belum dibuat sesuai dengan prosedur yaitu pada saat pembuatan Akta PPAT X tidak membacakan/menjelaskan isi Akta kepada para pihak dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi serta penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan.
- b. Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang proses pembacaan dan penandatanganan Aktanya tidak dihadiri oleh saksi berdasarkan kasus putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16/Pdt.g/2015/PN.Krg mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT X menjadi cacat hukum yaitu terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Terhadap keadaan ini PPAT X dapat dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembuatan akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan apabila ada pihak yang dirugikan oleh PPAT X maka PPAT X bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dan bagi pihak yang dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban secara perdata. Namun berdasarkan pertimbangan hakim mayoritas pada terdegradasinya Akta menjadi dibawah tangan tidak serta merta menghapuskan jual beli antara para pihak, berdasarkan putusan No. 16/Pdt.g/2015/PN.Krg hubungan hukum para pihak ialah jual beli dan jual beli yang dilakukan oleh para pihak tetap sah.

2. Saran

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan dalam tesis ini maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

- a. Terhadap PPAT hendaknya selalu bersikap profesional dan penuh rasa tanggung jawab serta menaati ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta. Hal ini untuk menjaga keautentikan akta yang dibuatnya dan untuk menjamin kepastian hukum perbuatan yang

dilakukan oleh para pihak sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun termasuk bagi diri PPAT itu sendiri.

- b. Keberadaan saksi pada saat pembuatan akta jangan sampai diabaikan oleh PPAT/Notaris, jika bisa para saksi yang juga merupakan pegawai kantor dari PPAT/Notaris itu sendiri diberi bekal pengetahuan yang cukup minimal mengenai prosedur PPAT/Notaris pada tahap peresmian akta dan ikut menaati ketentuan tersebut bersama PPAT terkait dengan pembacaan akta dan penandatanganan akta oleh para pihak.
- c. Terhadap para pihak seharusnya lebih bersikap hati-hati dan tidak bersikap ceroboh dalam melakukan jual beli. Para pihak juga harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli yang harus ditaati oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya. Sehingga jangan sampai akibat dari perbuatannya tersebut akan merugikan bagi dirinya sendiri.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang Undangan

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

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No 4 Tahun 1998. TLN Nomor 3632.

_____. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. TLN No. 3696.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016. TLN Nomor 5893.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Permen ATR No. 3 Tahun 1997. LN No. 52.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 1 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 8 Tahun 2012.

_____. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen ATR No. 2 Tahun 2018. BNRI Nomor 395.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris*. Cet. 2. Bandung: PT Refika Aditama, 2009.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Al Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*.Cet.1. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1967.

Amiruddin dan H. Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. cet. 3. ed. 1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.

Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Cet. 1, Ed. 2. Bandung: Penerbit Alumni, 1993.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*. Ed. Rev .Cet. XII. (Jakarta: Djembatan, 2008.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Universitas Indonesia, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2002.

Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Salindeho, John. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Cet.1. Jakarta: Prenamedia Group, 2016.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Cet. 2, Ed. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Cet. 11, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Sulhan, Irwansyah Lubis dan Anhar Syahnel. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 1, Ed. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 5. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Ed. 1. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

C. Jurnal

Santoso, Sigit DW dan Moh. Saleh, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787K/Pdt/2013),” *Al-Qanun*, (Juni 2018), hlm. 169-191

Santoso, Urip “Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C),” *Jurnal Perspektif* (Mei 2012), hlm. 62-69.

D. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Karanganyar. Putusan No. 16/Pdt.G/2015/PN.Krg.

Pengadilan Tinggi Semarang. Putusan No. 25/Pdt.G/2016/PT.Smg

Mahkamah Agung No. 3811K/Pdt/2016

E. Publikasi Elektronik

Hadijah, Siti. “Syarat serta Prosedur Jual Beli Tanah dan Bangunan”, <https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan>. Diakses 14 September 2018.

Latumeten, Pieter. “Teknik Pembuatan Akta PPAT Tanpa Blanko Akta Versi Perkaban Nomor 8 Tahun 2012”, http://medianotaris.com/teknik_pembuatan_akta_ppat_versi_perkaban_berita338.html. Diakses 24 September 2018.