

BAB II

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG IDENTITAS PEMBELINYA MASIH DIKOSONGKAN

2.1 Pengertian Akta Jual Beli

Menurut S. J. Fockema Andreae, dalam bukunya “*Rechts geleerd Handwoorddenboek*”, kata akta itu berasal dari bahasa Latin “*acta*” yang berarti *geschrift* atau surat sedangkan menurut R. Subektidan Tjitrosudibio dalam bukunya *Kamus Hukum*, bahwa kata “*acta*” erupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatanperbuatan.²¹

A.Pitlo mengartikan akta itu sebagai berikut: “surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”²²

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) juga menyebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Menurut Habib Adjie Pasal 1868 KUHPer merupakan sumber untuk otensitas akta notaries selain itu juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

²¹ S. J. Fockema Andreae, *Rechtsgeleerd Handwoorddenboek*, diterjemahkan oleh Walter Siregar, *Bij J. B. Wolter uitgeversmaat schappij*, N. V. Gronogen, Jakarta 1951, hlm. 9.

²² R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hlm. 9.

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan notaris berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Dengan demikian notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Tujuannya adalah sebagai alat bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana dari pihak lain. Jika terjadi suatu gugatan perdata maupun tuntutan pidana dari salah satu pihak maka tidak menutup kemungkinan notaris akan tersangkut dalam persolan para pihak yang berperkara berkenaan dengan akta yang dibuat oleh notaris.

Di samping pengertian akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam peraturan perundang-undangan sering kita jumpai perkataan akta yang maksudnya sama sekali bukanlah “surat” melainkan perbuatan. Hal ini kita jumpai misalnya pada Pasal 108 KUH Perdata, bahwa:

Seorang isteri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan, atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak bolehlah ia menghibahkan barang sesuatu, atau memindahtangankannya, atau memperolehnya, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban melainkan dengan bantuan dalam “akta” atau dengan izin tertulis dari suaminya.

Seorang isteri, biar ia telah dikuasakan oleh suaminya untuk membuat suatu akta, atau untuk mengangkat suatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia, karena itu, berhak menerima sesuatu pembayaran, atau memberi pelunasan atas itu, tanpa izin yang tegas dari suaminya.

Hal tersebut apabila diperhatikan dengan teliti dan seksama, maka penggunaan “akta” dalam ketentuan undang-undang tersebut di atas tidak tepat kalau diartikan surat yang diperuntukkan sebagai alat bukti.

Menurut R. Subekti, kata akta dalam pasal 108 KUH Perdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “acta” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²³

Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah: a. Perbuatan handling/ perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas, dan b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/ digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu. Demikian pula misalnya dalam Pasal 109 KUH Perdata dan Pasal 1415 KUH Perdata kata akta dalam pasal-pasal ini bukan berarti surat melainkan perbuatan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁴

Salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud

²³ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980, hlm. 29.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106

dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁵

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁶

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.²⁷

Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat dimana akta dibuatnya. Dari isi Pasal 1868 KUHPdata tersebut masih belum jelas apa yang dimaksud dengan pejabat umum dan akta otentik. Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUN dijelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pemberian kualifikasi notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang notaris.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUN bahwa notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Wewenang utama notaris adalah

²⁵ Pasal 1457

²⁶ Subekti (2), Op.Cit., halaman 52.

²⁷ M. Yahya Harahap (1), halaman 181.

untuk membuat akta otentik. Otentitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 angka 1 UUJN, dimana notaris sebagai pejabat umum (openbaar ambtenaar), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Sedangkan akta otentik menurut Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Sehingga dalam perkara perdata, akta otentik merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, artinya hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta otentik adalah benar, kecuali ada alat bukti lain yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian ataupun pernyataan sesuai dengan aturan hukum.

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.²⁸

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum

²⁸ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, 2009, halaman 24.

perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.²⁹

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang.³⁰

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian, dipenuhi empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan

mereka yang mengikatkan dirinya Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian yang mana terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas,

²⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja (3), Jual Beli, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, halaman 7.

³⁰ Subekti (1), Op.Cit., halaman 2

artinya bebas dari paksaan dan kekhilafan dan penipuan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdata.

2. Kecakapan

untuk membuat suatu perikatan Diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata dimana kecakapan dari sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

3. Suatu hal tertentu;

Hal tertentu maksudnya adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya.

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Salah satu bentuk perjanjian yang banyak dijumpai adalah jual beli, baik jual beli benda bergerak maupun jual beli benda tidak bergerak misalnya jual beli tanah. Berkaitan jual beli hak atas tanah, Boedi Harsono, menyatakan bahwa ada 2 (dua) syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil.³¹ Untuk Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah, yaitu:

1) Penjual berhak, berwenang dan boleh menjual atas tanah yang bersangkutan. Berhak dalam arti menguasai bidang tanah tersebut dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga aspek privat dan bersepek publik.

2) Pembeli memang berhak dan berwenang untuk membeli, subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah yang dibelinya.

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 109.

3) Adanya hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan karena memang milik sah penjual, tidak sedang berada dalam perselisihan. Adanya hak atas tanah dijadikan obyek jual beli, dan bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak dalam sengketa. Dari rumusan mengenai syarat materiil sebagaimana tersebut diatas dapat dirumuskan bahwa, *Pertama*, hak menguasai atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk berbuat yang merupakan isi hak penguasaan, itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Pemilik hak atas tanah dalam menguasai bidang tanah memperoleh perlindungan hukum, termasuk jika mengalihkan hak atas tanah tersebut yakni mempunyai hak untuk mengalihkannya. Sebagaimana ketentuan pasal 1471 KUH Perdata bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Kedua, mengenai kewenangan pembeli untuk membeli hak atas tanah berkaitan dengan larangan warga negara asing untuk menguasai hak milik atas tanah atau hak guna bangunan dan larangan pembeli sebagai pembeli yang memiliki tanah melebihi luas batas pemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Ketiga, adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah. Perihal kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam jual beli hak atas tanah bermakna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.⁷ Dengan demikian dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian. Selanjutnya mengenai syarat formil mengenai jual beli khususnya hak atas tanah berhubungan dengan prosedur jual beli hak atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Diundangkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) sebagai peraturan pelaksanaan, ketentuan hukum adat tersebut berlaku untuk jual beli hak atas tanah menurut UUPA dan mengingat Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka saat beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli ialah ketika dilakukan jual beli oleh dan dihadapan PPAT. Akan tetapi karena tidak semua jual beli hak atas tanah dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dan akta PPAT itu mengikat apabila jual beli telah memenuhi persyaratan materiil, maka beralihnya hak dalam jual beli hak atas tanah ialah ketika jual beli itu terjadi baik dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dengan telah terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah.

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barangbarang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.³²

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual.³³

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.³⁴

Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah

³² M. Yahya Harahap (1), Op.Cit., halaman 182

³³ Subekti (2), Op.Cit., halaman 54.

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit., Pasal 1459.

sungguhsungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.³⁵ Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (levering) secara yuridis. Jenis-jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya³⁶
2. Penyerahan barang tak bergerak Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
3. Penyerahan piutang atas nama Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta cessie.³⁷

2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

³⁵ Subekti (1), Op.Cit., halaman 17

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit., Pasal 612.

³⁷ Ibid, Pasal 613

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 PP No.37/1998).³⁸

Pejabat umum dapat diartikan sebagai organ negara sebagaimana halnya eksekutif yang juga merupakan organ negara, akan tetapi Pejabat Umum bukan Pejabat Tata Usaha Negara dan bukan juga Pegawai Pemerintah atau Pegawai Negeri. Walaupun Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pejabat yang berwenang, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pegawai negeri karena jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan jabatan yang digaji. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menerima gaji dari pemerintah sebagaimana halnya dengan pegawai negeri. Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima pembayaran dari mereka yang meminta jasanya.

Perbedaan antara Pejabat Umum dengan Pegawai Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pejabat Tata Usaha Negara sebagai organ negara memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik. Sedangkan Pejabat Umum merupakan organ Negara yang memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan dalam bidang hukum perdata

Pejabat Umum tidak dapat disamakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara karena kewenangan yang dimiliki oleh seorang Pejabat Umum adalah berasal dari kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang melekat pada suatu jabatan.

³⁸ Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 1 Angka 1.

Sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Tata Usaha Negara berasal dari kewenangan delegasi dan mandat dari atasannya.³⁹

Kehadiran Pejabat Umum yang diangkat oleh negara memiliki tugas utama yaitu membuat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh yang dikehendaki oleh para pihak dalam melakukan hubungan-hubungan hukum di antara mereka sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa dikenal masyarakat, ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁰

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu⁴¹

³⁹ M. Philipus Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001, halaman 132

⁴⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat*

⁴¹ *Ibid*, Pasal 1 Angka 3.

Untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, seseorang harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional.⁴²

Sebelum dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.⁷⁷ Pendidikan dan pelatihan PPAT tersebut dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki

⁴² Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 6

kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.⁴³ Sekarang ketentuan itu tidak diberlakukan lagi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009.

Pasal 2 PP No.37/1998, sebagai berikut :

(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

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

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian harta bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sementara Pasal 101 Peraturan Menagria/KBPN No.3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut :

⁴³ Badan Pertanahan Nasional, *Op.Cit.*, Pasal 12 Ayat 1.

1. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
3. 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 dengan ketentuan yang berlaku.

Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (recording of deeds of conveyance) sebagaimana diatur dalam ayat (2).

Dalam Pasal 3 PP No.37/1998, disebutkan :

(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat 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.

(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.37/1998 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan. Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun.
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
 - a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan, dan
 - b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya

hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Yang mengherankan dalam penjelasan ayat (1) pasal diatas, bahwa untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Penulis tidak sependapat dengan penjelasan tersebut, karena yang menentukan keotentikan suatu akta yaitu kewenangan pejabat yang membuatnya, komparisi, nama-nama dan tanggal akta dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada, hal itulah yang membuat akta itu otentik.

2.3 Syarat-Syarat Yang Harus Dipenuhi Dalam Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan suatu perjanjian baku. Prof. Mariam Darus Badruzaman, SH. merumuskan pengertian perjanjian baku sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir⁸⁸. Ada bermacam-macam jenis perjanjian baku yang secara umum dapat dikelompokkan ke dalam 4 kelompok, yaitu :

a. Perjanjian Baku Sepihak, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pihak yang lebih kuat kedudukannya dalam perjanjian itu. Pihak yang lebih kuat adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi kuat dibandingkan dengan pihak debitur.

b. Perjanjian Baku Timbal Balik, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak.

c. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu

d. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris dan advokat yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan kepada yang bersangkutan.⁴⁴ Berdasarkan pembagian di atas, maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah karena bentuknya ditentukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan.

Apapun dapat menjadi obyek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda yang terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli adalah tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 Ayat (4) memberikan pengertian mengenai tanah yang menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.⁴⁵

Tanah dapat dihaki dengan suatu hak tertentu yang diberikan oleh negara. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁴⁶

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ Indonesia (1), *Loc.Cit.*, Pasal 1 Ayat (4)

⁴⁶ *Ibid*, Pasal 4 Ayat (1).

kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁷

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

⁴⁷ Urip Santoso, *Loc. Cit*

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundangundangan⁴⁸. Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁴⁹

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dengan teliti memastikan bahwa :

⁴⁸ Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 37 Ayat (1).

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 298.

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.
- c. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.
- d. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.⁵⁰

⁵⁰ Indonesia (1), *Op.Cit.*, Pasal 21.

- e. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, serta belum diberi tanggal serta belum ditandatangani, maka surat kuasa itu kemudian dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan selaku notaris dan aslinya dilekatkan pada akta jual beli bersangkutan.

Pengertian legalisasi adalah pengesahan surat yang dibuat di bawah tangan⁵¹ dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang di hadapan notaris dan selanjutnya notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh notaris.

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku notaris kemudian membubuhkan tanggal dan keterangan di bagian bawah surat tersebut yang berbunyi :

“Saya, yang bertanda tangan di bawah ini,, Notaris di, menerangkan bahwa isi surat ini telah saya bacakan dan terangkan kepada, yang saya, Notaris kenal / diperkenalkan kepada saya, Notaris dan sesudah itu

⁵¹ M. Yahya Harahap (2), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, halaman 597.

maka tersebut membubuhkan tanda tangan di atas surat ini di hadapan saya, Notaris.”⁵²

Perbedaan surat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang dengan surat di bawah tangan yang tidak dilegalisasi adalah bahwa surat di bawah tangan yang dilegalisasi mempunyai tanggal yang pasti, tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu. Maka pihak yang menandatangani tidak dapat mengatakan bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu, oleh karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat umum tersebut.⁵³

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Sebelum membuat Akta Jual Beli maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memastikan bahwa pihak penjual sudah membayar pajak yang dibebankan

⁵² Lumban Tobing, *Op.Cit.*, halaman 228.

⁵³ M.U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Sumatra Utara : Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 1997, halaman 129-130

kepada penjual termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli.⁵⁴

Dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah benar. Akta jual beli terdiri dari dua lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut.⁵⁵

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai :

1. Para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi.
2. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli.
3. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
4. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak Penjual.
5. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.⁵⁶

Setelah akta jual beli diisi dan selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Penjual, Pembeli dan 2 (dua) orang

⁵⁴ Redaksi RAS, *Op.Cit.*, halaman 27.

⁵⁵ Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 81.

⁵⁶ *Ibid*

saksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan-pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti.⁵⁷

Setelah akta selesai dibacakan dan dijelaskan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akta jual beli. Apabila harga tanah telah dibayar terlebih dahulu sebelumnya, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁸

Sesuai ketentuan Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka proses selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.⁵⁹ Setelah itu, nama penjual yang tertera di sertifikat akan dicoret oleh pihak kantor pertanahan dan selanjutnya diganti dengan nama pembeli.⁶⁰

⁵⁷ *Ibid*, halaman 82

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 40 Ayat (1)

⁶⁰ Redaksi RAS, *Loc.cit.*

2.4 Kepastian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Identitas Pembelinya Masih Dikosongkan

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶¹

Berkenaan dengan diperlukannya akta PPAT sebagai alat buktikeperdataan yang terkuat menurut tatanan hukum yang berlaku, maka diperlukan adanya pejabat umum yang ditugaskan oleh undang-undang untuk melaksanakan pembuatan akta otentik itu. Perwujudan tentang perlunya kehadiran pejabat umum untuk lahirnya akta otentik, maka keberadaan PPAT sebagai pejabat umum tidak dapat dihindarkan. Agar suatu tulisan mempunyai nilai bobot akta otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang membawa konsekuensi logis, bahwa pejabat umum yang melaksanakan pembuatan akta otentik itu pun harus puladiatur dalam Undang-Undang, dan tidak dalam peraturan perundang-undang yang lebih rendah, misalnya Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Akta Resmi (Otentik) dan Akta Di bawah Tangan (Onderhands). Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm.110

pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Otensitas dari suatu akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Jo Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sebagai akta autentik, akta notaris merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat autentik.

Pada dasarnya, Standar Prosedur Pelayanan Operasional/ SPPOP dalam membuat Akta adalah seorang Notaris meminta data formil dari para pihak atau para penghadap, dalam hal ini yang dimaksud data formil adalah mengenai identitas para penghadap (nama, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan,

kewarganegaraan, dan tempat tinggal) berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) asli dan KK (Kartu Keluarga) asli penghadap serta data pendukung lainnya sesuai dengan peruntukan akta itu dibuat.

Berikut adalah Prosedur atau Tata cara seorang Notaris dalam membuat Akta:⁶²

1. melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
2. menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya-jawab).
3. memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
4. memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
5. memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
6. melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Isi akta yang dibuat oleh seorang notaris harus lah disusun dalam sistematika yang sesuai ketentuan yang berlaku agar akta tersebut legal di mata hukum sebagai dokumen autentik. Isi akta yang dibuat notaris sendiri harus mencakup segala hal yang ingin diperkarakan oleh pemohon. Selain itu, juga perlu

⁶² 3 <http://www.indonesianotarycommunity.com/menilaipembuktian-akta-otentik/>, diakses pada hari Senin 13 Januari 2019

mencakup berbagai keperluan (identitas dan sebagainya) yang berkaitan dengan pihak-pihak yang terkait dalam akta yang dibuat notaris.

Standar Prosedur Pelayanan Operasional dalam menjalankan tugas dan jabatan sebagai seorang Notaris tentunya didahului dengan memintakan data-data atau Identitas dari para penghadap yang hendak membuat Akta notariil. Kemudian kita berusaha melakukan pengecekan secara mendasar terkait Identitas yang diberikan oleh penghadap, mengingat kita sebagai Notaris tidak mempunyai kewenangan khusus untuk mengecek terkait Identitas penghadap, kita hanya bisa mengecek secara mendasar apakah ada hal-hal yang janggal antara kartu Identitas dengan penghadap. Setelah semua data dirasa sudah lengkap dan memenuhi standar dalam pembuatan Akta, untuk selanjutnya kita akan buat apa yang menjadi kehendak dari para penghadap.

Pada dasarnya berbuat jujur, seksama, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum adalah salah satu kewajiban seorang Notaris. Akibat kelalaian, ketidak hati-hatian Notaris, jika akta dibuat tidak sesuai perintah Undang-Undang, maka akta tersebut mengandung cacat yuridis, yang dapat menimbulkan akibat terhadap akta tersebut, yaitu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sebagaimana yang tercantum dalam pasal 84 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014.

Pelanggaran atau kesalahan PPAT dalam menjelaskan jabatan dapat menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak lain. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli

dibuat dihadapan PPAT atau Camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara Hukum, Peralihan Hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Dan Pasal 38 dimana harus dihadiri Penjual dan Pembeli atau orang yang diberi kuasa Notariil (minimal Legalisasi).

Pihak yang dirugikan akibat terjadinya pelanggaran atau kesalahan tersebut dapat mengajukan tuntutan atau gugatan ganti kerugian kepada PPAT bersangkutan melalui pengadilan. Terdapat dua dalil yang dapat digunakan untuk mengajukan tuntutan ganti yaitu :

- (1) berdasarkan dalil wanprestasi (ingkar janji); dan
- (2) berdasarkan dalil onrechtmatigedaad (perbuatan melanggar hukum).

Kepastian Hukum dari penandatanganan Akta Jual Beli yang didasari atas akta yang identitas pembelinya masih dikosongkan dimana PPAT tersebut telah menyalahi aturan dengan menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani akta yang identitas pembelinya masing kosong.

Prof. Abdul Gani, S.H., LL.M. menyatakan bahwa perbuatan PPAT yang menandatangani formulir Akta Jual Beli yang ditandatangani dalam keadaan blangko (kosong) oleh penjual dan pembeli serta tidak dihadapkan pejabat pembuat akta tanah, dengan alasan sudah ada pemupakatan para pihak untuk transaksi tersebut Akta PPAT blangko tersebut, kemudian diminta diisi dan ditandatangani PPAT, maka transaksi jual beli tanah yang demikian ini adalah cacat hukum.⁶³

⁶³ Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum, Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, (Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hal.65.

Cacat hukum berarti akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Kekuatan pembuktian akta tersebut adalah sebagai akta di bawah tangan, dan akta jual beli tersebut batal demi hukum, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada akta jual beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Batal demi hukum berarti akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Batal demi hukum terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian, dan tidak dipenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak

dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.⁶⁴

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:⁶⁵

a. Batal demi hukum,

akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

b. Dapat dibatalkan,

akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap

⁶⁴ Harlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 364.

⁶⁵ Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 45

berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

c. Non existent,

akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Akibat dari Akta Jual Beli yang dibuat tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam hal ini akta tersebut ditandatangani terlebih pada saat masih dalam keadaan belum lengkap dan tidak dibacakan maka kekuatan pembuktian akta tersebut adalah sebagai akta di bawah tangan, dan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur subyektif, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada akta jual beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum.