

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

Sri Yuni Liawati

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Ruko Soekarno Hatta Kav. III Jl. Kendalsari Barat Malang

Email: sriwati333@gmail.com

ABSTRAK

Tesis ini membahas dua rumusan masalah dalam penelitian ini. 1 *Pertama*, Mengapa Akta Jual Beli tanah dibatalkan oleh Pengadilan, *Kedua*, Apa akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Sumber Bahan Hukum: a. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri serta mempunyai otoritas, b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan penelitian, jurnal-jurnal hukum termasuk penelitian terdahulu, c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia serta artikel-artikel dari internet. Analisis Bahan Hukum secara deskriptif kualitatif yakni dilakukan dengan mendeskripsikan atau menjelaskan peraturan perundang-undangan, konsep-konsep hukum dihubungkan dengan analisis terhadap kasus yang ada dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena: Tidak terjadi adanya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikannya hak atas tanah ke pihak lain, di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain, Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian yang meliputi: 1. Adanya kesepakatan kehendak, 2. Wenang/cakap hukum, 3. Objek / Perihal Tertentu, 4. Klausula yang diperbolehkan, dari permasalahan yang ada terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPATS dan PPAT yang Aktanya mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan pejabat yang berwenang yaitu PPATS dan PPAT juga terbukti telah menyalahgunakan kewenangannya karena kurang adanya ketelitian dan kurang kehati-hatian serta terkadang mengganggalkan prosesnya. Dan Akibat hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan berakibat Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah batal demi hukum. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa: Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, atau Pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli Tanah, dibatalkan.

ABSTRACT

This thesis discusses two problematic issues in this research. First. Why is the Deed of Sale and Purchase Land nullified by the Court Second. What is the legal consequences of this Sale and Purchase Land after being nullified?

This research is a normative legal research. The source of legal materials are a. Primary law that is the binding legal regulation that stands alone and has authority b.

Secondary legal materials means legal materials that give an explanation on primary legal material comprising of literature law books or readings related to research, legal journals as well as previous researches, c. Tertiary Legal Materials, that are legal materials that explain the primary law and secondary legal materials comprising of legal dictionary, Indonesian Language Dictionary and articles concerning the law in the internet. Qualitatively descriptive, done by describing or explaining statutory regulations, legal concepts related to the analysis of existing cases and finally a conclusion is drawn.

From the outcome of the research it can be concluded that the Deed of Sale and Purchase Land was nullified by the court because of: An amicable settlement was not reached. The discovery of an information that the ownership of the land right has been transferred to another party. The Deed of Sale and Purchase does not include complete data according to the procedure for making a deed so that there are similarities with any other deeds. The Defendants has made a fraud sale and purchase against the general terms and conditions and there is a juridical defect that the articles of the Civil Code concerning the validity of an agreement are not completed such as: 1. There is an agreement of will. 2. legally competent 3. A certain object/subject 4. Allowable clause of the existing case towards the Deed of Sale and Purchase Land made by a Temporary Land Deed Official (PPATS) and Land Deed Official (PPAT) who have done a legal flaw until the deed has no legal force and the authorized officials, namely Temporary Land Deed Official and Land Deed Official are also proven to have abused their authority due to the lack of thoroughness and lack of caution and sometimes underestimating the process. The legal consequences of the nullification the Deed of Sale and Purchase Land by the Court has made the Sale and Purchase Deed invalid according to the law. Punishment given to the Land Deed Official who had violated the law could be in the form of a written warning, suspension, respectful dismissal, or Disrespectful dismissal.

Key Words: *Deed of Sale and Purchase Land, nullified.*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan jumlah penduduk sekarang ini semakin bertambah banyak dan kebutuhan akan tanah terus meningkat baik di perkotaan maupun dipedesaan, dengan adanya kebutuhan-kebutuhan akan tanah tersebut terkadang juga ada yang sampai menimbulkan perselisihan, sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Dengan pentingnya memiliki hak atas tanah tentunya juga membutuhkan pengesahan atas tanah tersebut agar dalam menguasai tanah tersebut mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Sudah menjadi kebutuhan akan pentingnya suatu pengesahan dan perlindungan atas jaminan dalam bidang pertanahan memang perlu adanya kepastian hukum atas tanah tersebut. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dari Akta Jual Beli tanah harus di miliki oleh setiap orang atau Badan Hukum yang menguasai dan memiliki tanah tersebut, yang merupakan bukti yang mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak lainnya.

Pada umumnya kepemilikan tanah diperoleh dari kesepakatan antara penjual dan pembeli sepakat atas harga penjualan tanah tersebut, lalu datanglah Penjual dan Pembeli untuk menghadap ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk di buat Akta Jual Beli tanah. Biasanya para penghadap di minta untuk menyerahkan data-data yang diperlukan untuk memproses Akta Jual Beli tanah dan Balik Nama. Langkah awal bukti tanah tersebut dari penjual di cek terlebih dahulu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di BPN (Badan

Pertanahan Nasional) sesuai letak tanahnya. Kalau sudah ada hasil pengecekan tidak ada masalah dan pembayaran sudah dibayar lunas kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanah antara Penjual dan Pembeli, lalu segera Pajak Penjual dan Pajak Pembeli dibayarkan dan divalidasi baru Akta Jual Beli tanah dikasih nomor dan tanggal kemudian didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Sampai keluar bukti kepemilikan beralih ke pihak pembeli.

Meski sudah memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut terkadang masih bisa terjadi permasalahan di kemudian hari, itu bisa terjadi kapan saja biasanya itu terjadi bilamana untuk pengurusan Akta Jual Beli tanah tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Misalnya itu terjadi bisa saja karena:

1. Tidak terdaftar nomor dan tanggal Akta Jual Beli tanah di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
2. Dari Pihak Penjual tidak merasa menjual tanahnya dan menandatangani Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut.
3. Pihak Pembeli selaku pemilik Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tidak bisa memproses Pembuatan sertipikat dikarenakan setelah dilakukan pengukuran atas tanah tersebut ternyata hasilnya sudah menjadi sertipikat atas nama orang lain.

Oleh karena itu sebaiknya jika terjadi transaksi jual beli tanah baiknya dibuatkan suratnya dengan benar dan sesuai prosedurnya biar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan oleh para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang, didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:¹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formal, yang dimaksud adalah membuktikan kebenaran dari akta apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum diadakan menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu. Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta-akta mengenai tanah harus mempunyai kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka segala hal yang bertalian dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta harus dibuat dihadapannya. ² Tetapi terkadang

¹ GHS. Lumban Tobing, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 55-56.

² J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta. Hlm. 69

pada praktiknya tidak semua akta-akta PPAT dibuat dihadapan PPAT memang betul didalam akta dibuat dihadapan PPAT tetapi dalam praktiknya misalnya dalam pelaksanaan penandatanganan akta terkadang diwakili oleh staf PPAT yang nya biasanya dipercayai untuk mewakili PPAT tersebut dan itu yang bisa menjadi kemungkinan kalau staf PPAT tidak amanah dalam menjalankan tugasnya yang menjadi penyebab akta bisa menjadi cacat hukum kalau tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Bukan hanya itu saja terkadang bisa saja terjadi jika proses pembuatan akta melalui jasa atau makelar. Dan supaya aman dan tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan harus sesuai prosedur yang benar dalam pelaksanaan penandatanganan akta dihadapan PPAT langsung antara penjual dan pembeli.

Adapun mengenai institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang hukum.³ Barang yang mempunyai objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada sipembeli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari suatu bidang tanah tersebut.⁴ Oleh karena tersebut diatas, makasalah satu pilar pembangunan nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang hukum.⁵

Dengan demikian karena ada beberapa permasalahan yang terjadi tentang bukti kepemilikan tanah terkadang juga menimbulkan kerugian baik penjual atau pembeli atas bukti kepemilikan sertifikat tanah tersebut yang bermasalah karena dipermasalahkan oleh pihak yang merasa dirugikan. Misalkan putusan perkara di pengadilan yang merupakan perkara penyerobotan tanah terhadap milik orang lain dalam Putusan Nomor 750/Pid.B/2017/PN Tjk yang pada akhirnya dikembalikan tanah yang dijual oleh pihak lain dengan melakukan pembatalan dan mengembalikannya kepada pihak semula. Yang menjadi dasar disini memakai teori keadilan, sesuai pendapat dari Thomas Hobbes keadilan adalah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dasar yuridisnya ada pada Pasal 385 ke 1e KUHPidana yang berbunyi sebagai berikut:

Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau menjadikan tanggungan utang, sesuatu hak atas tanah bangsa Indonesia atau tanah Negara atau bangunan, pekerjaan, penanaman atau persemaian, yang diatasnya orang sedang menggunakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan diatas, sedang ia mengetahui bahwa ada orang lain yang berhak atau turut berhak atas benda-benda tersebut;

Dasar Sosiologisnya dengan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menjual tanah sedang diketahuinya bahwa ada orang lain yang berhak atas tanah tersebut maka Terdakwa dijatuhi dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan; Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN".

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Sumber Bahan Hukum: a. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan- peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri serta mempunyai otoritas, b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang

³ Ibid.

⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Hlm. 2

⁵ Sekretarian Negara Republik Indonesia. "Prioritas Pembangunan Nasional 2005-2009" Naskah kebijakan. Diambil dari situs internet dengan alamat//http. www. ri. go. Id.

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan penelitian, jurnal-jurnal hukum termasuk penelitian terdahulu, c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia serta artikel-artikel dari internet. Analisis Bahan Hukum secara deskriptif kualitatif yakni dilakukan dengan mendepkripsikan atau menjelaskan peraturan perundang-undangan, konsep-konsep hukum dihubungkan dengan analisis terhadap kasus yang ada dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

C. PEMBAHASAN

1. Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh Pengadilan.

Berdasarkan analisis penulis dari 3 (tiga) putusan yaitu:

1. Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain-AP/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. jo. Nomor 119/Pdt.Sus.PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 11 September 2019 dari pembatalan Akta Jual Beli Tanah ternyata disebabkan karena:
 - a. Tidak terjadi ada perdamaian sehingga sampai terjadi pailit
 - b. Terlihat dari awal adanya itikat tidak baik dari Tergugat 1 (PT. Jabatek)
 - c. Adanya penemuan informasi aset Debitur berupa tanah dan bangunan telah beralih kepemilikannya ke Bank Panin.
2. Putusan Nomor 750/Pid.B/2017/PN Tjk tanggal 17 Oktober 2017 dari pembatalan Akta Jual Beli Tanah ternyata disebabkan karena:
 1. Adanya penyerobotan tanah milik Nukman Amsya yang dilakukan oleh Arbani SH., Mkn. Bin Sarjan sebagai terdakwa
 2. Nukman Amsya mengetahui tanahnya telah dijual oleh Arbani SH., Mkn. Bin Sarjan dan tidak adanya itikat baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.
3. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt tanggal 16 Januari 2020 dari pembatalan Akta Jual Beli Tanah ternyata disebabkan karena:
 1. Pada saat waktu mau melakukan pembayaran PBB ternyata PBB telah terblokir dan tidak muncul lagi akhirnya dibuka blokir kembali,
 2. Penggugat mendatangi Kantor Desa Karyasari untuk mengurus pembuatan warkah objek tanah milik Syamudin (alm) tetapi Turut Tergugat III (Kantor Desa Karyasari) tidak mau mengeluarkan warkah dengan alasan telah terbit Akta Jual Beli atas nama Turut Tergugat I
 3. Di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain
 4. Perbuatan Tergugat I (selaku PPATS) dan Tergugat II (selaku mantan Kepala Desa Karyasari) telah melanggar aturan-aturan yang diatur dalam perundang-undangan.
 5. Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi:
 - a. Adanya kesepakatan kehendak
 - b. Wenang/cakap hukum
 - c. Objek / Perihal Tertentu
 - d. Klausula yang diperbolehkan.

Berdasarkan analisis penulis dari 3 (tiga) putusan Akta Jual Beli yang bisa dibatalkan tersebut diatas ternyata ada berbagai macam penyebabnya antara lain karena:

1. Tidak terjadi adanya perdamaian.
2. Terlihat adanya itikat tidak baik dari Tergugat.
3. Adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikannya hak atas tanah ke pihak lain.

4. Adanya penyerobotan tanah yang dilakukan oleh terdakwa
5. Mengetahui tanahnya telah dijual oleh terdakwa dan tidak adanya itikat baik untuk menyelesaikan permasalahannya.
6. Pada saat waktu melakukan pembayaran PBB ternyata PBB telah terblokir dan tidak muncul lagi akhirnya dibuka blokir kembali,
7. Penggugat mendatangi Kantor Desa Karyasari untuk mengurus pembuatan warkah tetapi Turut Tergugat III (Kantor Desa Karyasari) tidak mau mengeluarkan warkah dengan alasan telah terbit Akta Jual Beli atas nama Turut Tergugat I
8. Di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain
9. Perbuatan Tergugat I (selaku PPATS) dan Tergugat II (selaku mantan Kepala Desa Karyasari) telah melanggar aturan-aturan yang diatur dalam perundang-undangan.
10. Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi:
 - a. Adanya kesepakatan kehendak
 - b. Wenang/cakap hukum
 - c. Objek / Perihal Tertentu
 - d. Klausula yang diperbolehkan.

Penyebab dari pembatalan Akta Jual Beli Tanah berbeda-beda jika dihubungkan dengan peraturan suatu akta bisa dibatalkan karena Akta Jual Beli tanah cacat hukum sehingga dinyatakan batal demi hukum oleh karenanya Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian didalam perkara sesuai Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan : Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Berdasarkan 3 (tiga) putusan hakim Pengadilan Negeri tentang Akta Jual Beli Tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan apabila dicermati putusan pengadilan tidak sesuai dengan Pasal 1868 KUHPdata karena adanya beberapa hal yang tidak sesuai dengan aturan yang telah ditentukan sesuai prosedur didalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut, sehingga suatu akta bisa dibatalkan. Apapun bisa dibatalkan jika ada yang mempermasalahkannya. Yang namanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah itu mempunyai kekuatan hukum yang kuat tetapi tidak selalu mempunyai kepastian hukum karena terbukti ada 3 (tiga) putusan hakim yang membatalkan Akta Jual Beli Tanah.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Dengan adanya teori kepastian hukum Akta Jual Beli masih bisa dibatalkan karena kurang adanya kepastian hukum.

Dengan demikian bahwa ternyata dari 3 (tiga) analisis terbukti pembatalan akta bisa disebabkan dengan berbagai sebab hal, terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan tidak sesuai dengan peraturan dan prosedurnya.

Yang mana Akta Jual beli masih bisa dibatalkan atau tidak tergantung penyebabnya, hukum yang membatalkan karena alasan akta data-datanya kurang lengkap, adanya kesalahan dalam proses penandatanganan yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya bisa jadi bukan para pihak yang tanda tangan di akta atau terjadi pemalsuan tandatangan, para pihak tidak dihadirkan bersamaan dan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sebab-sebab yang lainnya sehingga menimbulkan permasalahan.

Dalam teori kepastian hukum tidak selalu mengandung kepastian hukum terbukti ada suatu akta otentik yang masih bisa dibatalkan, karena hukum melihat dari kasus permasalahannya.

Suatu akta jual beli bisa dibatalkan asalkan penyebabnya memenuhi unsur-unsur atau alasan-alasan yang kuat, bisa diputuskan oleh pengadilan karena:

Menimbang sebagaimana diatur dalam Pasal 385 ke 1a KUHPidana yang berbunyi sebagai berikut:

Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau menjadikan tanggungan utang, sesuatu hak atas tanah bangsa indonesia atau tanah negara, atau sesuatu bangunan, pekerjaan, penanaman, atau peresmian, yang diatasnya orang sedang mempergunakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas, sedang ia mengetahui bahwa ada orang lain yang berhak atas benda-benda tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 385 ke 1a KUHPidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Menjual, menukarkan, atau menjadikan tanggungan utang;
4. Sesuatu hak atas tanah bangsa indonesia atau tanah negara, atau sesuatu bangunan, pekerjaan, penanaman, atau peresmian, yang diatasnya orang sedang mempergunakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas;
5. Sedang ia mengetahui bahwa ada orang lain yang berhak atas benda-benda tersebut;

Dengan demikian unsur-unsur tersebut diatas sudah bisa memenuhi syarat terjadinya pembatalan suatu akta, karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian suatu akta.

Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta Hak Milik Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang di maksud dalam peraturan tersebut adalah:

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam Perusahaan (*Inbreng*)
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam 3 (tiga) putusan pembatalan Akta Jual Beli tersebut diatas terjadi juga karena adanya kesalahan dari PPATS dan juga PPAT selaku Pejabat Umum yang berwenang telah menyalahgunakan kewenangan terbukti adanya Akta Jual Beli yang masih bisa dibatalkan oleh Pengadilan.

Untuk kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutus sebuah perkara tidak terlepas dari teori kewenangan yang didalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan antara lain antara lain: atribusi, delegasi dan mandat.

Di Indonesia konsep wewenang selalu dimaknai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Sesuai dengan pendapat diatas, Prajudi Admosudirdjo menyatakan: “wewenang merupakan kekuasaan untuk semua tindakan didalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak”.

Dengan menganalisis 3 (tiga) putusan hakim dengan kasus yang berbeda-beda PPATS dan PPAT ikut digugat, mengapa ikut digugat karena telah menyalahgunakan kewenangan. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan peraturan yang sesuai prosedur didalam membuat suatu akta Jual Beli Tanah, tidak boleh ikut mendukung kliennya untuk melanggar peraturan. Kalau ikut melanggar sudah pasti jika ada yang mempermasalahkan akibatnya bisa ikut turut menjadi tergugat.

Dalam kasus yang pertama Notaris dan PPAT ikut tergugat selaku Turut Tergugat II dimana dalam hal ini bertindak selaku Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual beli sebagaimana yang telah tercantum didalam Akta Jual beli atas transaksi Jual Beli Pengalihan Aset Harta Pailit .

Dalam kasus yang kedua PPAT dalam membuat Akta Jual beli mengandung cacat hukum karena para pihak tidak hadir waktu jual beli, seharusnya PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT dikantornya dihadiri oleh apara pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan sebagaimana pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

Dalam Kasus yang ketiga PPATS selaku Tergugat III didalam Akta Jual Beli yang dibuatnya terdapat adanya kesalahan data, disini PPATS kurang adanya ketelitian sehingga terjadi kesalahan didalam pembuatan Aktanya, juga tidak sesuai dengan prosedur dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dari beberapa kasus yang melibatkan PPATS dan PPAT penulis berpendapat dalam proses pembuatan aktanya sering terjadi karena kurang adanya ketelitian dan kehati-hatian juga terkadang mengganggalkan prosesnya, seharusnya harus sesuai prosedur yang benar dalam proses pembuatan aktanya supaya tidak terjadi adanya kesalahan yang berakibat hukum yang bisa merugikan pejabat PPATS dan PPAT itu sendiri.

2. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan.

Dalam kasus yang pertama dinyatakan dan ditetapkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (selaku Notaris dan PPAT) seluruh dokumen yang terkait untuk transaksi Akta Jual Beli Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam kasus yang kedua dinyatakan terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana menjual tanah sedang diketahuinya bahwa ada orang lain yang berhak atas tanah tersebut sehingga harus dibuatkan akta pembatalan.

Dalam kasus yang ketiga dinyatakan Tergugat I (selaku PPATS di Kecamatan Cibalong) dan Tergugat II (Selaku Mantan Kepala Desa Karyasari, Kecamatan Cibalong) telah melakukan perbuatan hukum, Akta Jual Beli Nomor 60/2013 tanggal 6 Mei 2013 batal atau tidak memiliki kekuatan hukum.

Dengan demikian Akibat hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan berakibat Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akta Jual Beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan bukan sepenuhnya terjadi karena kesalahan dari PPAT saja tetapi juga disebabkan berdasarkan keterangan para pihak dan bukti-bukti yang ada.

Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT karena kurangnya kehati-hatian bisa berakibat hukum dan mendapat sanksi bagi PPAT.

Sanksi bagi PPAT

Pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Permen ATR/BPN 2/2018”), yang menggantikan ketentuan sanksi bagi PPAT pada Perka BPN 1/2006.

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat, atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Jenis pelanggaran dan sanksi tercantum dalam Lampiran II Permen ATR/BTN 2/2018.

Dalam lampiran tersebut, diterangkan bahwa PPAT yang memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko Akta dalam rangka pembuatan akata PPAT, namun tidak sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen yang sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun. Pemberhentian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian sementara yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Sanksi Berdasarkan Kode Etik PPAT

Sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT. yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik PPAT dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemecatan sementara dari keanggotaan Ikatan PPAT;
- d. Pemecatan dari keanggotaan Ikatan PPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan PPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi terhadap anggota Ikatan PPAT yang melakukan pelanggaran disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota Ikatan PPAT tersebut.⁶

⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/> diunduh pada hari Sabtu tanggal 20 Februari 2021 pukul 14.45 WIB.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut diatas maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena: Tidak terjadi adanya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikannya hak atas tanah ke pihak lain, di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain, Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi: 1. Adanya kesepakatan kehendak, 2. Wenang/cakap hukum, 3. Objek / Perihal Tertentu, 4. Klausula yang diperbolehkan, dari permasalahan yang ada terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPATS dan PPAT yang Aktanya mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan pejabat yang berwenang yaitu PPATS dan PPAT juga terbukti telah menyalahgunakan kewenangannya karena kurang adanya ketelitian dan kurang kehati-hatian serta terkadang menggampangkan prosesnya.
2. Akibat hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan berakibat Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:
 - a. Teguran tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat, atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis mengusulkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Dalam melakukan suatu perbuatan hukum haruslah sesuai dengan prosedurnya biar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari jika ada yang memperlmasalahkan dan sebagai PPAT dibutuhkan ketelitian juga kehati-hatian dalam membuat Aktanya.
2. Untuk PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan baik dan benar Dalam pembuatan Aktanya supaya tidak batal demi hukum harus sesuai dengan kenyataan isi yang ada didalam aktanya supaya tidak melakukan pelanggaran terhadap peran dan wewenang PPAT dalam menjalankan tugasnya.

DAFTAR PUSTAKA

GHS. Lumban Tobing, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.

J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sekretarian Negara Republik Indonesia. “ Prioritas Pembangunan Nasional 2005-2009” Naskah kebijakan. Diambil dari situs internet dengan alamat//http. www. ri. go. Id.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/> diunduh pada hari Sabtu tanggal 20 Februari 2021 pukul 14.45 WIB.