

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DENGAN BLANGKO KOSONG YANG PEMBAYARAN HARGA OBJEKNYA BELUM LUNAS

Benita Katri Cinantya¹, Arief Suryono², M. Hudi Asrori Sayuti³

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta

^{2,3} Dosen Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta

*Email Korespondensi : Benita Katri Cinantya_benitakatri@gmail.com

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Jual Beli harus berdasarkan pada kehendak para penghadap serta dalam pengisian pada blangko akta harus sesuai dengan dokumen – dokumen penghadap yang terlampir. Pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT wajib dihadiri dan ditandatangani oleh para penghadap, PPAT, dan saksi – saksi yang bertujuan untuk memenuhi syarat terang dan tunai. Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli wajib dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 PP No. 37 tahun 1998. Penulisan ini bertujuan mengetahui Tanggung Jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang didahului dengan penandatanganan blangko kosong dan mengetahui keabsahan pembuatan Akta Jual Beli yang sebelumnya sudah ditandatangani pada blangko kosong oleh para penghadap. Jenis penelitian hukum ini adalah normatif. Bahan hukum yang dipergunakan adalah terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini, PPAT yang menyuruh penghadap untuk menandatangani blangko kosong terlebih dahulu dan pengisian pada Akta Jual Beli tidak diketahui oleh para penghadap, hal tersebut menyalahi kewenangannya karena tidak dibacakannya akta tersebut dan para penghadap tidak mengetahui isi aktanya yang mana merugikan penghadap dan PPAT harus bertanggung jawab atas perbuatannya.

Kata Kunci: Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tanda Tangan, Blangko Kosong

Abstract

The Land Deed Making Officer in making the Sale and Purchase Deed must be based on the wishes of the appearers and in filling out the blank deed must be in accordance with the accompanying documents. The making of the deed of sale and purchase of land by the PPAT must be attended and signed by the appearers, PPAT, and witnesses that aim to fulfill the clear and cash requirements. Before signing the deed of sale and purchase, it must be read by PPAT in front of the parties as regulated in Article 22 PP No. 37 of 1998. This writing aims to determine the PPAT's responsibility in making the Sale and Purchase Deed which was preceded by the signing of a blank form and to find out the validity of the making of the Sale and Purchase Deed which had previously been signed on the blank blank by the appearers. This type of legal research is normative. The legal materials used consist of primary legal materials and secondary legal materials. The results of this study, the PPAT who ordered the appearers to sign the blank blanks first and fill in the Deed of Sale and Purchase was not known by the appearers, this violated their authority because the deed was not read and the appearers did not know the contents of the deed which harmed the appearers and PPAT must be responsible responsible for his actions.

Keywords: Sale and Purchase, Land Deed Officer, Sale and Purchase Deed, Signature, Blank Form

PENDAHULUAN

Manusia memiliki tiga macam kebutuhan pokok yang harus dipenuhi yaitu terdiri dari sandang, pangan dan papan. Hal yang terpenting salah satunya adalah papan atau tempat tinggal agar dapat menjalankan aktivitas sehari – hari. Di Indonesia tanah juga merupakan bagian dari kebutuhan manusia yang dapat diperjual – belikan sebagai investasi yang menguntungkan, untuk mendirikan sebuah bangunan diatasnya sebagai tempat tinggal maupun diwariskan kepada ahli waris. Sehingga dewasa ini peralihan hak atas tanah terus berlanjut dan dari beberapa tahun terakhir ini penjualan selalu meningkat dari tahun ke tahun.

Menurut Boedi Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik penyerahan tanah untuk selama – lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga membayar harganya kepada penjual (Utomo, 2020). Sebagai perbuatan hukum, maka jual tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli dan dan yang harus menghadap adalah para penghadap yaitu penjual dan pembeli, Dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT maka itu sebagai tanda bukti yang sah karena telah dipenuhinya sifat terang dan riil yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016) PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT dalam menjalankan kewenangannya tidak hanya membuat akta otentik saja namun berkewajiban pula untuk menjaga akta – akta otentik agar terlindungi oleh hukum dan terhindar dari hal – hal yang merugikan PPAT itu sendiri maupun para pihak yang bersangkutan dalam akta tersebut.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) yaitu dalam ayat (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 dan dalam ayat (2) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting dalam transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun karena mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. (Salim HS, 2019) Terdapat 2 (dua) fungsi akta PPAT yaitu:

1. Alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

2. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan

Alat bukti telah diatur dalam pasal 1866 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang terdiri dari:

1. Bukti tertulis
2. Bukti dengan saksi – saksi
3. Persangkaan - persangkaan
4. Pengakuan dan
5. Sumpah

Bukti tertulis merupakan alat bukti yang berupa tulisan yang terdiri dari 2 (dua) macam yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Menurut pasal 1868 KUHPerdata yang dimaksud dengan Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta Otentik tersebut memuat keterangan bahwa seorang pejabat yang menerangkan mengenai tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.

Salah satu bentuk akta otentik yaitu akta jual beli. Pengertian dari Akta Jual Beli adalah sebuah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas (Hadijah, 2016). Sehingga pada saat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Belidihadapan PPAT harus sudah dikatakan lunas dan telah dibayar sepenuhnya harga jual oleh pembeli kepada penjual. Karena dalam salah satu premis disebutkan bahwa pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).

Akta Jual Beli dikatakan sah memenuhi syarat sebagai akta otentik adalah yang sudah memenuhi prosedur dan syarat peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu penjual dan pembeli yang hendak melaksanakan jual beli menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli dengan menyerahkan dokumen – dokumen seperti salinan Kartu Tanda Penduduk masing – masing pihak, melampirkan BPHTB, melampirkan sertifikat asli Hak atas tanah, salinan NPWP para pihak, dan melampirkan SPPT PBB. Apabila dikuasakan maka disertai dengan adanya surat kuasa dari pihak yang bersangkutan. Dokumen – dokumen tersebut berfungsi sebagai data untuk pengisian blangko pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Karena dalam pengisian harus disesuaikan dengan fakta berdasarkan data para pihak. Setelah Akta Jual Beli dibuat barulah para penghadap menandatangani Akta Jual Beli tersebut, ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi yang merupakan pegawai di kantor PPAT, serta PPAT itu sendiri dan PPAT juga berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para penghadap.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli, PPAT harus berpedoman pada ketentuan yang telah diatur dalam Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 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 (selanjutnya disebut Perkaban 8 Tahun 2012). Namun, banyak pula terjadi kasus dimana PPAT menyuruh para pihak menandatangani blangko kosong terlebih dahulu tanpa dibacakannya isi akta tersebut karena PPAT memihak salah satu pihak atau para pihaknya sendiri yang memiliki kemauan untuk menandatangani blangko kosong Akta Jual Beli dalam keadaan kosong

sebelum dilunasinya harga jual tanah. Sebagai contoh dalam kasus pada putusan pengadilan negeri tegal dengan nomor putusan 105/Pdt.G/2013/PN.KPG.

Perkara ini diawali dengan Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah di jalan Bundaran PU RT.006/RW 002, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan sertifikat hak milik no. 253/Oebofu yang menjadi obyek sengketa. Bahwa tanah tersebut adalah warisan dari orang tua Penggugat dan berdasarkan pembagian waris yang dibuat di bawah tangan menjadi milik adik kandung Penggugat yang berhak memperoleh warisan dari orang tuanya tetapi secara yuridis tanah obyek sengketa tersebut masih tertulis atas nama Penggugat. Dan tanah tersebut belum pernah dijual kepada siapapun.

Pada Februari tahun 1988 Tergugat I mendatangi Penggugat untuk meminjam sertifikat Penggugat karena Tergugat I adalah adik ipar Penggugat maka Penggugat menyetujuinya dan bersama Tergugat I menghadap Notaris PPAT yang merupakan Tergugat II, menjelaskan kepada Penggugat bahwa sertifikat Penggugat hanya dipinjam saja dan disaksikan oleh Haji Ilyas. Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik no. 253/Oebofu kepada Tergugat II selaku PPAT. Bahwa pada saat Penggugat dihadapan Tergugat II bersama Tergugat I dan Haji Ilyas, Penggugat disodorkan satu akta dalam bentuk Blangko Kosong dengan cap jempol Penggugat dan tanda tangan Tergugat I karena penglihatan Penggugat tidak begitu jelas.

Setelah beberapa lama Penggugat mendapat informasi dari adik kandung Penggugat ternyata tanah milik Penggugat sudah dijual. Padahal Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli ataupun mengadakan jual beli dengan siapapun. Penggugat lalu meminta salinan akta pinjam sertifikat kepada Tergugat II. Kemudian Tergugat II mengeluarkan Akta No. 01/III.KKTENG/1988, tertanggal 3 Maret 1988 berupa fotocopy disahkan oleh Tergugat II yang diterima Penggugat pada tanggal 16 Mei 2013 yang mana ternyata akta yang sudah ditandatangani dengan cap jempol pada blangko kosong oleh Penggugat dan Tergugat I dengan tujuan untuk pinjam sertifikat tetapi oleh Tergugat II diterbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan akta no. 01/III.KKTENG/1988 tanggal 3 Maret 1988 dan tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I tanpa dilakukan transaksi pembayaran apapun.

Berdasarkan penjelasan diatas Tergugat II selaku PPAT di duga telah melakukan penyalahgunaan tandatangan Akta Jual Beli dalam wujud blangko kosong. Padahal PPAT selaku pejabat umum yang dalam setiap melaksanakan tugas dan kewenangannya tidak boleh melanggar aturan – aturan yang dilarang dalam peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan PPAT. Dalam hal ini, tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan penandatanganan blangko kosong perlu dikaji lebih lanjut.

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini menggunakan penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian hukum yang berfokus pada kaidah – kaidah atau asas – asas dalam arti hukum dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang – undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka. (Bachtiar, 2018). Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, norma hukum asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti (Muhaimin, 2020). Pendekatan dalam penulisan hukum ini menggunakan conceptual approach dan statue approach. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif ini adalah terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer menurut Peter

Mahmud Marzuki merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai catatan – catatan resmi atau risalah pembuatan perundang – undangan dan putusan – putusan hakim. Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan yang diperoleh dengan cara membaca, mengutip buku – buku, serta menelaah peraturan perundang – undangan, dokumen dan informasi yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penulisan penelitian ini menggunakan teknik analisis data analisa kualitatif yaitu suatu analisa data yang digunakan untuk aspek – aspek normatif melalui metode – metode yang bersifat deskriptif analisis (Ishaq, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum mengemukakan bahwa Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggung jawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*). (Asshidique, Safa'at, 2006). Menurut Abdulkadir Muhammad (Kaunang, 2019), Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori yaitu:

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*)
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja (Hizkia A.M, 2019)

Jika dikaitkan dengan Hukum Perdata, dalam perkara tersebut PPAT sebagai Tergugat II yang menyuruh para penghadap untuk menandatangani blangko kosong terlebih dahulu sebelum dilakukan pengisian akta termasuk perbuatan melawan hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Menurut Munir Fuady terdapat 3 (tiga) kategori dari Perbuatan Melanggar Hukum yaitu Perbuatan Melanggar Hukum karena kesengajaan yaitu Perbuatan Melanggar Hukum karena kesengajaan, Perbuatan Melanggar Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian) dan Perbuatan Melanggar Hukum karena kelalaian (Sari, 2020). Bentuk tanggung jawab yang sesuai dengan perbuatan yang dilakukan PPAT yaitu pertanggungjawaban yang berdasarkan kesalahan yakni PPAT secara sengaja telah menimbulkan kerugian kepada penghadap, sehingga PPAT bertanggung jawab dengan mengganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya.

Mengenai pertanggung jawaban PPAT terhadap penyalahgunaan wewenang pada akta yang dibuatnya telah diatur pada Pasal 55 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas proses pembuatan akta yang dibuat olehnya. Tanggung jawab tersebut merupakan tanggung jawab pribadi PPAT yang bersangkutan sehingga PPAT bertanggung jawab atas akta beserta seluruh isi akta yang dibuatnya

tersebut sampai ia meninggal dunia. Perbuatan yang dilakukan PPAT pada putusan pengadilan negeri tegal dengan nomor putusan 105/Pdt.G/2013/PN.KPG yang menyuruh para pihak untuk menandatangani Akta Jual Beli yang masih berbentuk blangko kosong dan belum dilakukan pengisian data apapun dalam hal ini telah melanggar pasal 3 lampiran keputusan menteri agrarian dan tata ruang/kepala Badan pertanahan nasional nomor 112/kep - 4.1/IV/2017 tentang pengesahan kode etik ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.(selanjutnya disebut Kode Etik IPPAT) yaitu tidak mencerminkan sikap PPAT yang berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT, tidak bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Serta telah melakukan perbuatan yang dilarang dalam pasal 4 huruf (l) yaitu mengirim minuta kepada klien - klien untuk ditandatangani oleh klien - klien tersebut.

Sanksi bagi pelanggar kode etik PPAT telah ditentukan dalam pasal 6 IPPAT. Lima sanksi yang diatur dalam pasal ini terdiri dari:

1. Teguran
2. Peringatan
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT
4. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

Berkaitan dengan masalah jual beli dan bangunan, maka berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok - Pokok Agraria (UUPA), maka harus dilaksanakan secara terang dan tunai. Arti dari sifat terang artinya disini karena wajib dilakukan dihadapan PPAT. Disebut Tunai karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan yang dimana jual beli tersebut telah terpenuhi seketika tanah telah diserahkan. Jadi pengertian dari terang dan tunai maksudnya proses penyerahan hak atas tanah dan bangunan harus dimuka pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT serta dibayar secara tunai dengan dibuktikan adanya akta jual beli sebagai dokumen adanya bukti peralihan hak atas tanah dari penguasaan pemilik selaku penjual yang kemudian beralih kepada pemilik yang baru yaitu penjual (Tunas & Pandamdi, 2019).

PPAT dalam melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli ketika melakukan pengisian blangko Akta Jual Beli harus disesuaikan dengan data - data yang terlampir yang dimiliki oleh masing - masing pihak berdasarkan fakta seperti identitas para pihak, sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan sesuai dengan daftar - daftar yang ada di Kantor Pertanahan, waktu dan tempat terjadinya jual beli atas suatu hak atas tanah, serta harga kesepakatan terhadap objek tanah yang diperjualbelikan, bukan dibuat berdasarkan keinginan PPAT sendiri karena hal tersebut bisa memunculkan perkara sebagai pemalsuan akta apabila terdapat perbedaan dengan apa yang diinginkan para penghadap dengan yang tertulis di akta jual beli. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 53 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut Perkaban nomor 1 tahun 2006) yaitu sebagai berikut:

- (1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blangko kosong akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya
- (2) Pengisian blangko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang - undangan
- (3) Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:
 - a. Identitas dan kapasitas penghadap

- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar
- d. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta
- e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Jika dikaitkan dengan perkara pada putusan 105/Pdt.G/2013/PN.KPG, PPAT langsung menyodorkan sebuah blangko kosong untuk ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang artinya akta tersebut belum dilakukan pengisian dan tidak dilakukan pembacaan mengenai apa saja yang terdapat dalam akta tersebut. Padahal seorang PPAT yang merupakan pejabat umum harus melayani para klien dengan sebaik – baiknya kecuali jika penghadap menghendaki untuk meminta dibuatkan akta yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku maka PPAT wajib untuk menolaknya. Namun dalam perkara tersebut PPAT memihak salah satu pihak yaitu Tergugat, yang pada awalnya hanya dilakukan peminjaman sertifikat namun oleh PPAT diganti menjadi jual beli dan pengisian blangko akta dilakukan oleh PPAT tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sertifikat hak milik atas tanah yang kemudian beralih kepada Tergugat tanpa adanya kesepakatan maupun dengan transaksi pembayaran apapun.

Telah diatur pula kewajiban pembacaan akta oleh PPAT dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37 tahun 1998) menyatakan akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi – saksi, dan PPAT selanjutnya dalam pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan peraturan pelaksanaan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN 3/1997) menyatakan bahwa:

- (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 sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagaimana 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 tersebut oleh para pihak yang bersangkutan
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pembuatan pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Tanda tangan dalam akta juga sama pentingnya dengan pembacaan akta karena tanda tangan pada suatu akta otentik sesungguhnya mempunyai dua fungsi hukum dasar, yaitu sebagai tanda identitas penanda tangan dan sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban – kewajiban yang melekat pada akta. Berdasarkan kedua fungsi hukum ini dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban – kewajiban yang melekat pada akta. Menurut Habib Adjie, fungsi tanda tangan penghadap antara lain Identifikasi diri atau tanda diri yang bersangkutan, Bukti bahwa yang bersangkutan telah menghadap, Persetujuan bahwa penghadap setuju dengan segala sesuatu yang tersebut atau tercantum dalam akta (Adjie, 2015). Pasal 96 ayat (4) berisikan bahwa Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kewenangan dan kepastian hukum kepada PPAT untuk membuat

sendiri akta tanah untuk peralihan hak. Artinya blangko PPAT tersebut harus terlebih dahulu telah diisi oleh PPAT yang isinya berdasarkan dokumen yang telah terlampir serta kesepakatan para penghadap sebelum ditandatangani oleh penghadap maupun PPAT itu sendiri. Jika dilakukan tanda tangan pada blangko kosong, maka para penghadap belum mengetahui isi dari akta tersebut karena belum dibacakan dan belum dilakukan pengisian apapun.

Keabsahan suatu perjanjian yang harus dipenuhinya syarat – syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata yang merujuk 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Apabila salah satu dari keempat syarat tersebut tidak terpenuhi, maka kekuatan akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena adanya cacat pada akta tersebut. Berdasarkan ketentuan syarat sahnya perjanjian tersebut maka apabila dihubungkan dengan tindakan dalam nomor putusan 105/Pdt.G/2013/PN.KPG PPAT jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yakni adanya perbedaan akta yang diminta penghadap dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT dimana Penggugat pada awalnya hanya meminta dibuatkan akta pinjam sertifikat yang bermaksud untuk meminjamkan sertifikat kepada Tergugat yang merupakan adik iparnya. Namun PPAT menyodorkan blangko kosong dan menyuruh Penggugat dan Tergugat untuk melakukan penandatanganan pada blangko tersebut. Akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat bahwa objek tanah yang sertifikatnya dipinjam oleh Tergugat ternyata sudah beralih hak atas tanahnya menjadi milik Tergugat. Padahal Penggugat tidak mengadakan jual beli dengan siapapun. Dan ternyata PPAT telah mengeluarkan Akta Jual Beli dengan nomor akta 01/III.KKTENG/1988 dengan obyek jual beli Sertifikat Hak Milik no. 253/Oebofu. PPAT ternyata memihak salah satu penghadap yaitu Tergugat untuk melakukan tindakan yang menyalahi wewenangnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPdata perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum karena tidak terpenuhinya kata sepakat mengenai adanya perbedaan akta yang diminta dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT.

KESIMPULAN

Jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT wajib dihadiri oleh para penghadap, PPAT dan saksi – saksi yang mana untuk memenuhi syarat terang dan tunai. Dalam pembuatan Akta Jual Beli harus dilakukan pengisian pada blangko akta oleh PPAT dengan berdasar pada data – data yang terlampir milik para penghadap dan kehendak para penghadap. Setelah itu, dilakukan pembacaan akta untuk memberikan penjelasan kepada penghadap mengenai isi akta tersebut dan barulah akta dapat ditandatangani oleh para penghadap, saksi – saksi dan PPAT maka akta tersebut merupakan akta otentik yang memenuhi syarat. Penandatanganan blangko akta dalam keadaan kosong telah melanggar ketentuan pasal 22 PP No. 37 tahun 1998 yang menyatakan akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi – saksi, dan PPAT. Selanjutnya dalam pasal 101 ayat (3) Permen ATR/BPN 3/1997 yaitu 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. Dalam putusan 105/Pdt.G/2013/PN.KPG PPAT yang menyuruh para penghadap untuk menandatangani

blanko kosong sebelum dilakukan pengisian akta yang telah melanggar pasal 53 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 maka ia telah melanggar ketentuan yang berlaku dan menyalahgunakan wewenangnya sehingga PPAT harus bertanggung jawab baik secara administrasi maupun perdata.

UCAPAN TERIMAKASIH

Saya ucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang paling berkontribusi dalam pelaksanaan penulisan penelitian ini yaitu kepada kedua orang tua, kakak – kakak saya, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II serta kepada teman – teman yang saya cintai.

REFERENSI

- Adjie, H. (2015). *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia: Berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Refika.
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Unpam Press.
- Hadijah, S. (2016). *Tata Cara Lengkap Mengurus Syarat Perjanjian Jual Beli Tanah*. Cermati.Com. <https://www.cermati.com/artikel/tata-cara-lengkap-mengurus-surat-perjanjian-jual-beli-tanah>
- Ishaq, H. (2017). *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Alfabeta.
- Kaunang, H. A. M. (2019). Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang – Undang Nomor 22 Tahun 2000. *Jurnal Lex Et Societatis*, 7(11).
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataran University Press.
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Tunas, C. D., & Pandamdari, E. (2019). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang Dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/VIII/2016. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2).
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kencana.