

**Kehadiran Saksi Pada Saat Transaksi Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hubungannya Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Kubu Raya**

**Budianto<sup>\*</sup>, Umar Ma'ruf<sup>\*\*</sup>**

<sup>\*</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Email: budiantohanif@gmail.com

<sup>\*\*</sup> Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

---

**ABSTRAK**

Berdasarkan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut dengan jelas bahwa : "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT", pada dasarnya untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud. Seringkali diketahui penandatanganan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur, sering didapati penandatanganan di luar kantor dan tidak di hadiri para pihak, saksi maupun notaris. Oleh karena itu penulis akan mengkaji hal tersebut melalui tesis ini.

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran atau dengan kata lain disebut yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Hasil pembahasan masalah adalah bahwa akibat hukum terhadap akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli tanah) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani tanpa dihadiri oleh para saksi maka akta jual beli tersebut tetap merupakan sebagai akta otentik namun secara yuridis mengandung kelemahan jika dikemudian hari ada pihak yang mengajukan bantahannya.

Saran Hendaknya dilakukan pengawasan oleh pihak yang terkait terhadap pelaksanaan tugas dan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tetap terjaga sifat otentik dari akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT

Kata Kunci : Kehadiran Saksi, Transaksi Jual Beli Tanah, PPAT

**ABSTRACT**

Based on Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 on the Regulation of Officials of Land Authority, it is clear that: "The PPAT Act is read / disclosed to parties with at least 2 (two) witnesses present before signing immediately, witnesses and PPAT ", basically to fulfill the authenticity of the deed, to read the deed done by PPAT, signing the parties, witness and PPAT, immediately after the reading of the deed. The familiar selling marker is not an appropriate procedure, often found outside the signing office and is not attended by parties, witnesses or notaries. Therefore the authors will examine the problem through this thesis.

The approach employed is empirical jurisdiction that provides a verification framework or testing framework to ascertain the truth or in other words is called empirical jurisdiction. The research specification used in this research is descriptive analytic research which aims to provide detailed, systematic and comprehensive description of all matters relating to the problem by describing the applicable legislation with legal theory and practice practice of positive law concerning the above problem.

The result of the discussion is that the legal effect on the deed of land transfer done by Indigenous Land

Authority (PPAT) is signed without the presence of witness then the sales and sales deed is still valid. As a juridical but legal juridical act if in the future there is a party who filed a rebuttal. Suggestions Must be supervised by parties relating to the execution of duties and authorities of Land Assistance Officers (PPAT) to maintain the authentic nature of the deed of sale and purchase of land conducted in the presence of PPAT.

Keywords: Witness Presence, Land Sale and Purchase Transaction, PPAT

## **PENDAHULUAN**

Dalam beberapa perbuatan hukum tertentu oleh Undang-Undang disyaratkan bahwa untuk sahnya suatu perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan dengan akta otentik atau dengan kata lain bahwa perbuatan hukum dimaksud tidak sah menurut hukum apabila tidak dibuat dengan akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Maksud disyaratkan perbuatan hukum tertentu harus dibuat dengan akta otentik adalah dikarenakan bahwa perbuatan-perbuatan itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan hal ini menyangkut pula kepentingan pihak lain, dan dengan dibuatnya akta otentik sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum tersebut, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat perbuatannya sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang wajar, karena akta notaris adalah merupakan akta otentik yakni akta yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat (alat bukti yang sempurna) bahwa suatu perbuatan-perbuatan hukum tertentu tersebut benar-benar terjadi.

Banyak perbuatan-perbuatan hukum yang oleh peraturan perundang-undangan disyaratkan harus dibuat (dibuktikan) dengan akta otentik, satu diantaranya adalah perbuatan hukum yang mensyaratkan harus dibuat dalam akta PPAT adalah peralihan hak atas tanah (jual beli tanah).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat (1) mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuat dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.

Demikian juga pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut

dengan jelas bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa tidak semua notaris adalah PPAT, namun Notaris yang telah ditunjuk oleh Menteri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lah yang dapat melaksanakan tugas PPAT, dan selanjutnya dalam penulisan ini disebut sebagai PPAT sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli khususnya harus dibuat dengan akta PPAT dan hal tersebut merupakan sangat mutlak, karena apabila tidak dibuat dengan akta PPAT maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan dalam rangka balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang bersangkutan, oleh karenanya tidak ada jaminan perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas tanah.

Dalam membuat akta jual beli tanah tersebut, PPAT disyaratkan harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah harus menyertakan dua orang saksi serta memberi apa yang menjadi hak dari pada saksi dalam perbuatan hukum (jual beli tanah) tersebut.

Hak-hak saksi yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah antaranya ikut menyaksikan seluruh rangkaian pembuatan akta jual beli tanah tersebut serta menandatangani akta jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut dengan jelas bahwa "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu

juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT", pada dasarnya untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Prakteknya di lapangan pada saat penandatanganan akta jual beli masih ada sebagian yang melakukan penandatanganan tanpa hadir di hadapan PPAT, padahal dalam akhir isi akta jual beli telah menyebutkan "akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akhir akta ini".

Padahal dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah, diperlukan saksi-saksi yang mengetahui isi dari perjanjian tersebut. Saksi disini diperlukan agar disaat ada gugatan dari pihak lain yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah, maka saksi ini dapat dimintai keterangan untuk meluruskan permasalahan yang timbul, dan saksi dalam jual beli tanah disini harus terdiri dari lebih dari satu atau minimal 2 (dua) orang.

Hak milik atas tanah, baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "Penyerahan Yuridis", yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Bukanlah kepala desa dan juru tulisnya harus mengenal betul pemilik tanah.<sup>1</sup>

Saksi secara umum. Saksi ada 2 (dua), yaitu :

- (1) Mereka yang melihat, mendengar, dan mengalami peristiwa-peristiwa yang jadi persoalan dan
- (2) Saksi yang waktu perbuatan hukum dilakukan sengaja telah diminta untuk menjadi saksi.

Menurut Pasal 171 HIR bahwa yang diterangkan oleh saksi adalah apa yang ia lihat, dengar atau rasakan sendiri, lagipula tiap-tiap kesaksian harus disertai alasan-alasan apa sebabnya, bagaimana ia sampai mengetahui hal-hal yang diterangkan olehnya. Perasaan yang istimewa, yang terjadi karena akal, tidak dipandang sebagai penyaksian.

Kedudukan saksi akta Notaris/PPAT berbeda dengan saksi pada umumnya sebagaimana

tersebut diatas. Selain akta Notaris/PPAT atau saksi pada umumnya merupakan saksi yang mendengar, melihat sendiri suatu peristiwa yang terjadi, misalnya jika terjadi jual beli dan dilakukan penyerahan sertifikat dan uang pembelian dari pembeli tanah kepada penjual tanah, maka secara fisik saksi tersebut melihat sendiri peristiwa tersebut.

### Metode Penelitian

penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran atau dengan kata lain disebut yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Penelitian Kepustakaan, yaitu dengan mempelajari literatur-literatur, undang-undang, peraturan-peraturan dan tulisan para sarjana yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dan Penelitian Lapangan, yaitu suatu kegiatan penelitian di lapangan dengan menghimpun data secara langsung dari obyek yang akan diteliti. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan mewawancarai langsung dengan sumber data sebelum mewawancarai penulis juga pengambilan sampel dilakukan secara *purposive non random sampling*, yaitu sampel yang diwawancarai dipilih agar mendapatkan sumber yang tepat

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah.

Sebelum penandatanganan akta jual beli tanah di hadapan PPAT, perlu dibahas masalah aspek perjanjian jual beli tanah sebagaimana dikemukakan oleh Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, bahwa : jual beli tersebut merupakan suatu perjanjian timbal balik dengan mana pihak

<sup>1</sup> Efrfendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Cet. 3, halaman 12.

yang lain berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>2</sup>

Dengan demikian menjadi jelas bahwa suatu perjanjian jual beli tanah antara pemilik (penjual) tanah dengan pembeli tanah adalah sah apabila diantara kedua belah pihak telah tercapai kata sepakat untuk saling melaksanakan kewajibannya sesuai subyek dari perjanjian tersebut.

Sedangkan pendapat R. Subekti, adalah sebagai berikut : Unsur-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu pula kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>3</sup>

Dengan demikian dalam hubungannya dengan perjanjian jual beli tanah dapat dinyatakan ada dua unsur pokok yang merupakan hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual tanah secara timbal balik, yakni kewajiban pihak pembeli tanah untuk membayar harga tanah yang telah disepakati dengan pihak penjual, sedangkan pihak penjual tanah berkewajiban menyerahkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada pihak pembeli.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud jual beli adalah "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang lebih dijanjikan". Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>4</sup> Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari

pihak lain dinamakan pembeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik.<sup>5</sup>

Berdasarkan ketentuan diatas, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang, sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dari penjual tersebut.<sup>6</sup>

Perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada pihak penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian, adalah suatu hal yang sangat

<sup>2</sup> Djoko Prakoso, dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987, halaman 1.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.Cit, Halaman 2.

<sup>4</sup> Gunawan, Widjaja, dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003. hal. 7

<sup>5</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, cet. 10*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. hal. 1

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Op.cit. hal 330

penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih." Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.
- c. Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian, adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.
- d. Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas, karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap, definisi perjanjian ini menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian parapihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri  
Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu

<sup>7</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49

perjanjian

Cakap, artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

- c. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

- d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>8</sup>

Dalam hukum perdata khususnya hukum perjanjian, perjanjian lisan maupun perjanjian tertulis sama-sama diakui keberadaannya dan sah secara hukum sehingga menimbulkan akibat hukum. Hal ini dipertegas oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, sebagai berikut : "Pada galibnya perjanjian-perjanjian itu tidak terikat pada suatu bentuk, perjanjian dapat dibuat secara lisan, dan jika dibuat dalam suatu tulisan maka ia hanya bersifat sebagai alat pembuktian."<sup>9</sup>

Selanjutnya mengenai perjanjian lisan, Abdulkadir Muhammad, menyatakan: "Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuan yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup,..."<sup>10</sup>

Hal tersebut sesuai dengan pernyataan R. Subekti, sebagai berikut Dengan hanya disebutkan sepakat saja tanpa dituntutnya suatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjar, dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau

<sup>8</sup>Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang*,: Mandar Maju, Bandung 1994, hal. 46.

<sup>9</sup> Ny. Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perutangan Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1980, halaman 1.

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Halaman 81.

berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>11</sup>

Dari pernyataan itu jelaslah bahwa walaupun perjanjian itu dilakukan secara lisan, tanpa adanya suatu format tertentu, namun perjanjian yang dimaksud tetap mempunyai kekuatan mengikat yang kuat bagi para pihak yang membuatnya, namun untuk pembuktian khususnya dalam perjanjian jual beli tanah semestinya dibuat secara tertulis.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa : "Perjanjian yang dibuat secara lisan saja di dasarkan pada asas bahwa manusia itu dapat dipegang mulutnya artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya."<sup>12</sup>

Di dalam hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalakan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jadi disini hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>13</sup>

Sedangkan sifat konsensualisme dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya belum dibayar."<sup>14</sup>

Berdasarkan kedua pasal tersebut diatas, maka perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antar pemilik (penjual) tanah dengan pembeli tanah adalah sah, di mana kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat baik terhadap barang (tanah) yang dibeli maupun harga yang harus dibayar pembeli tanah kepada pemilik (penjual) tanah.

Kesepakatan yang terjadi tersebut menurut J.

<sup>11</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, halaman 4.

<sup>12</sup> Ibid, halaman 85.

<sup>13</sup> R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, Op. Cit, halaman 285.

<sup>14</sup> Ibid. halaman 305.

Sastrio, adalah : Untuk tercapainya kesepakatan, maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan ada penawaran (aanbod) dan ada yang menerima penawaran tersebut akseptasi. Diterimanya / diakseptirnya penawaran kalau dipenuhi juga syarat-syarat yang lain menimbulkan perjanjian. Dengan demikian, maka yang namanya "kesepakatan" sebenarnya terdiri dari penawaran dan akseptasi (akseptasi penawaran tersebut)<sup>15</sup>

Sehingga pihak pemilik (penjual) tanah menerima pernyataan pembeli tanah yang dalam hal ini melakukan pembayaran secara tunai, maka sejak saat itu pulalah perjanjian jual beli tanah itu lahir.

## Upaya Menghadirkan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Adapun yang menjadi hak-hak saksi dalam pembuatan akta otentik (akta jual beli tanah) oleh PPAT adalah dapat diketahui dalam Pasal 101 Ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa:

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang belaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan hukum tersebut oleh pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membaca akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan tersebut jelas bahwa saksi berhalangan untuk menghadiri setiap rangkaian dalam rangka pembuatan akta otentik (akta jual beli tanah) yang dilakukan di hadapan

<sup>15</sup> J. Sastrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, halaman 163

PPAT dan kehadiran saksi ini antara lain untuk memberikan kesaksian telah terjadinya suatu transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta otentik juga harus disaksikan oleh dua orang saksi yang disebut saksi *instrumentair*, dan saksi ini menyaksikan semua perbuatan juga wajib mendatangi akta otentik tersebut. Selain saksi *instrumentair*, juga ada saksi yang memperkenalkan para penghadap, yang disebut saksi *attesterend*, saksi ini tidak diwajibkan menandatangani akta.<sup>16</sup>

Dapat diartikan peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Dalam hal ini yang termasuk "Peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tanah tetapi dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah".<sup>17</sup>

Dapat diartikan Peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>18</sup> Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu

akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 Ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).<sup>19</sup>

### **Akibat Hukum Pencantuman Tanda Tangan Saksi Tanpa Kehadiran Saksi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Akibat Hukum Pencantuman Tanda Tangan Saksi Tanpa Kehadiran Saksi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana telah diketahui bahwa yang menjadi dasar hukum akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam Pasal 1868 menyebutkan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dinyatakan sebagai akta otentik, yakni sebagai berikut :

1. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum
2. Dibuat dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang
3. Pegawai umum itu berwenang membuat akta itu.

Suatu akta dapat dinyatakan sebagai akta otentik adalah apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum, yakni PPAT (Pasal 1 Jabatan Notaris dan Pasal 1 angka 1, Pasal 2 jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997) tentang Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, menegaskan bahwa :

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak

<sup>16</sup> JM. Siregar, Bahasa Hukum Dalam Akta-Akta/Kontrak dan Risalah Rapat, 1984. hal. 19.

<sup>17</sup> Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum apakah Hukum Itu*, Remaja Karya, Bandung, 1988. hal. 73

<sup>18</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977. hal. 15-18

<sup>19</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980. hal. 21-30

milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Dipertegas dalam penjelasan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, bahwa :

1. Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut Pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.
2. Pengecualian yang dimaksudkan pada saat ayat ini dapat dilakukan PPAT tanpa izin terlebih dahulu.

Dengan demikian tidak semua pejabat umum dapat membuat akta otentik, melainkan pejabat umum yang terletak dalam daerah kerjanya, yakni pejabat umum yang terletak dimana tempat para pihak (penjual dan pembeli tanah) melakukan transaksi jual beli tanah, dimana daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat umum di luar wilayah kerjanya, maka aktanya tidak sah atau tidak merupakan akta otentik melainkan hanya merupakan akta di bawah tangan dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Mengenai bentuk dari akta otentik, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, tentang Pembuat Akta Tanah menentukan :

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri
- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
  - a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang 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 membebaskan hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan diberikan salinannya.

Selain ketentuan tersebut di atas, dalam pembuatan akta otentik (akta jual beli tanah) juga disyaratkan harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi untuk menyaksikan seluruh rangkaian kegiatan dalam rangka pembuatan akta otentik, yang meliputi menyaksikan kehadiran para pihak (penjual dan pembeli tanah) atau kuasanya dalam hal para pihak berhalangan hadir, menandatangani akta otentik (akta jual beli tanah) yang dibuat dihadapan PPAT, mendengarkan isi dari akta otentik (akta jual beli tanah) yang dibacakan oleh PPAT.

Akibat hukum apabila akta tersebut dibuat tetapi tidak memenuhi ketentuan di atas, yakni ditanda tangani saksi tetapi tidak dihadiri oleh saksi, maka akta tersebut tidak merupakan akta otentik, melainkan hanya merupakan akta di bawah tangan. baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilai pembuktian harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.<sup>20</sup> Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang

<sup>20</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hal. 121.

sempurna sebagaimana akta otentik jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada Hakim. Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang PPAT Tahun 1997 menentukan : "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT".

hukum seperti ditentukan dalam Penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, tentang PPAT : "Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud".

Dengan demikian akibat hukum ketidak hadirannya saksi dalam penandatanganan akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT akta tersebut tetap merupakan sebagai akta otentik tetapi mengandung kelemahan atau cacat yuridis.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian analisis data yang telah dikemukakan, maka Penulis mencoba menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa masih terjadi dalam penandatanganan akta jual beli tanah antara pihak (pembeli dan penjual) yang dilakukan di hadapan PPAT tanpa dihadiri oleh para saksi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 Tentang PPAT di kabupaten Kubu Raya.
2. Bahwa akibat hukum terhadap akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli tanah) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) yang ditandatangani tanpa dihadiri oleh para saksi maka akta jual beli tersebut tetap merupakan sebagai akta otentik namun secara yuridis mengandung kelemahan jika dikemudian hari ada pihak yang mengajukan bantahannya.

3. Upaya yang dilakukan dengan membawa akta jual beli tanah setelah transaksi jual beli tanah kepada para saksi untuk dimintakan tanda tangannya, kemudian penjual dan pembeli tanah membawa kepada PPAT dan menandatangani akta tersebut bersama-sama penjual, pembeli, dan PPAT.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka penulis dapat memberikan saran, sebagai berikut:

1. Hendaknya pihak PPAT tetap konsisten melaksanakan ketentuan dalam pembuatan akta otentik yang diberikan kewenangan kepadanya, yakni dengan tetap menghadirkan para saksi dalam penandatanganan akta jual beli tanah.
2. Hendaknya dilakukan pengawasan oleh pihak yang terkait terhadap pelaksanaan tugas dan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tetap terjaga sifat otentik dari akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT.
3. Hendaknya para pihak (penjual dan pembeli tanah) dapat memastikan para saksi untuk hadir pada saat penandatanganan akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dengan menanyakan kepada para saksi waktu kapan mereka (para saksi) bisa hadir.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku-buku**

- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Abdurrahman., *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- , *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Dalam*

*Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1984.

Arief.S., *UUPA Dan Hukum Agraria Dan Hukum Tanah Dan Beberapa Masalah Hukum Tanah*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya.

Bachsan Mustafa., *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya, Bandung, 1988.

Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1985.

Djoko Prakoso., dan Budiman Adi Purwanto., *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, 1985.

Imam Soetikjo., *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, 1983.

JM.Siregar., *Bahasa Hukum Dalam Akta-Akta/ Kontrak Dan Risalah Rapat*, Jakarta, 1987.

Mudjiono., *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992.

Parlindungan A.P., *Landreform di Indonesia Suatu*

*Studi Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Jakarta, 1991.

Soerjono Soekanto., *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1997.

Sudargo Gautama., *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1993.

SurosoIsmuhadi., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, PT. Relindo Jayatama, Jakarta, 1997.

Wantijk Saleh. K. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994

## **B. Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PeraturanPemerintahNomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

PeraturanPemerintahNomor 37 Tahun 1998, Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.