

KELAYAKAN SAKSI DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Oleh :

Renhat Marlianus Siki

I Gusti Nyoman Agung

I Nyoman Darmadha

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Property right over land can be transferred through the sale and purchase. By buying and selling, title for the land to move from the land owner as the seller to another party as a buyer. Land purchase agreement is set forth in the deed of sale of land issued by the Land Deed Official (PPAT) is a proof of the above legal actions that lead to the civil right of a person or corporation on the ground. In the making of deed of sale of land required witnesses who knew about the contents of the deed. Purpose research is to know what the terms to be a witness in making of deed of sale of land title before Land Deed Official (PPAT) and Land Deed Official (PPAT) how the role of witness to determine feasibility in making the deed of sale land rights which have not been registered and has been registered. This type of research is used in this paper is a type of normative study that describes the requirements to become a witness in the making of deed of sale of land titles before the Land Deed Official (PPAT). Requirements to become a witness in the manufacture of a dedd of sale of land titles contained in Law of 40 number (1) on job title notary. Land Deed Official (PPAT) role in determining the feasibility of a witness in the making of deed of sale of land titles which have not been registered, Land Deed Official (PPAT) can use at least two witnesses, namely the head of the village and a member of village government or village lies the respective plots of the local environment. Where as in determining the feasibility of a witness in a deed selling land titles were certified, the witness used by Land Deed Official (PPAT) is Land Deed Official (PPAT) employees who meet the requirement to become a witness in the inauguration of deed.

Keywords : Land Property Right, Deed of Sale, Functionary of Maker of Act of Land (PPAT), Witness.

ABSTRAK

Hak Milik atas tanah dapat dialihkan melalui jual beli. Dengan jual beli, hak milik atas tanah berpindah dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan tanda bukti atas perbuatan hukum yang menimbulkan hak keperdataan kepada seseorang atau badan hukum atas tanah. Dalam pembuatan akta jual beli tanah diperlukan saksi-saksi yang mengetahui tentang isi dari akta tersebut. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apa saja syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT dan bagaimana peran PPAT untuk menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang belum terdaftar dan tanah yang sudah terdaftar. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian normatif yang menggambarkan mengenai syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli

hak milik atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Peran PPAT dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang belum terdaftar, PPAT dapat menggunakan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan dari lingkungan setempat. Sedangkan dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang bersertifikat, saksi yang digunakan oleh PPAT adalah karyawan atau pegawai PPAT yang memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi dalam peresmian akta.

Kata Kunci : Tanah Hak Milik, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Saksi.

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Secara umum saksi merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam perundang-undang. Sebagai alat bukti yang sah, saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik dengan lisan maupun secara tertulis atau tanda tangan, yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri, baik itu berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian¹.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah diperlukan saksi-saksi yang mengetahui tentang isi dari akta. Saksi disini diperlukan agar disaat ada gugatan dari pihak lain yang menganggap akta jual beli yang dibuat tidak sah, maka saksi ini dapat dimintain keterangan untuk meluruskan permasalahan yang timbul. Saksi dalam pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang.

Dalam kenyataannya saksi yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar adalah karyawan atau pegawai PPAT, sedangkan bagi tanah yang belum terdaftar umumnya digunakan dua orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan.

Dengan melihat keadaan yang demikian maka penulis tertarik untuk mengetahui syarat saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah, yang penulis angkat dalam bentuk karya ilmiah.

¹ G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, h. 168.

1.2 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian karya ilmiah ini adalah untuk mengetahui apa saja syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT dan bagaimana peran PPAT untuk menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang belum terdaftar dan tanah yang sudah terdaftar.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian normatif, yaitu menggambarkan mengenai syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT. Data dan Sumber Hukum yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disesuaikan dengan pokok permasalahan yang dikaji, dan data skunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku-buku hukum, hasil penelitian, pendapat para pakar (*doktrin*), serta jurnal-jurnal hukum. Hasil penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan analisis konsep hukum (*analitical & conseptual approach*).

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada dasarnya setiap orang dapat menjadi saksi, demikian juga halnya untuk Akta Jual Beli Hak Milik atas tanah, saksi yang hadir dalam pembuatan akta ini harus terdiri dari 2 (dua) orang dan telah dikenal oleh PPAT atau diperkenalkan oleh salah satu pihak. Syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagai berikut:

- (1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
 - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan

- e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
- (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Kemudian agar suatu kesaksian mempunyai kekuatan sebagai alat bukti, maka harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 168-172 HIR dan Pasal 165-179RBg, yakni terdiri dari syarat formil dan materiil serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku keempat Bab ketiga tentang pembuktian dengan saksi-saksi.

Dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang belum terdaftar, PPAT dapat menggunakan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal.

Sedangkan dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang sudah terdaftar dalam hal ini yang telah bersertifikat, saksi yang digunakan oleh PPAT adalah karyawan atau pegawai PPAT bersangkutan. Penggunaan karyawan PPAT yang berperan sebagai saksi instrumentair dalam peresmian akta harus sudah dikenal oleh PPAT, terutama kaitannya dengan kepercayaan, identitas, dan kredibilitasnya serta memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi dalam peresmian akta.

Dari sifat kedudukannya sebagai saksi, maka para saksi turut mendengarkan pembacaan dari akta itu, juga turut menyaksikan perbuatan dan penandatanganan dari akta itu. Para saksi tidak perlu harus mengerti apa yang dibacakan itu dan juga bagi mereka tidak ada kewajiban untuk menyimpan isi dari akta itu dalam ingatannya. Para saksi tidak bertanggung jawab terhadap isi akta itu².

² G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit*, h. 170.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat penulis simpulkan yaitu sebagai berikut:

1. Syarat untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik adalah paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta, dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
2. Dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang belum terdaftar, PPAT dapat menggunakan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa atau kelurahan letak bidang tanah bersangkutan dari lingkungan setempat. Sedangkan dalam menentukan kelayakan saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah yang bersertifikat, saksi yang digunakan oleh PPAT adalah karyawan atau pegawai PPAT yang memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi dalam peresmian akta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, Boedi., 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Djambatan, Jakarta.

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

Sasangka, Hari, 2005, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, Mandar Maju, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).