

6-30-2020

IMPLIKASI YURIDIS ATAS KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGAKIBATKAN AKTA HIBAH TANAH HAK MILIK KEPADA WARGA NEGARA ASING BATAL DEMI HUKUM (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 547K/PDT/2019)

Cecilia Andriana Suwarno
Cecilya96@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Suwarno, Cecilia Andriana (2020) "IMPLIKASI YURIDIS ATAS KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGAKIBATKAN AKTA HIBAH TANAH HAK MILIK KEPADA WARGA NEGARA ASING BATAL DEMI HUKUM (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 547K/PDT/2019)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 8.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/8>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

IMPLIKASI YURIDIS ATAS KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGAKIBATKAN AKTA HIBAH TANAH HAK MILIK KEPADA WARGA NEGARA ASING BATAL DEMI HUKUM (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 547K/PDT/2019)

Cover Page Footnote

1 Melianawaty, "Hak Milik atas Tanah" <https://www.kompasiana.com/melianawaty/550006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty>, diakses 26 November 2019. 2 Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 1, vol.6, (Januari-Februari 2017), hlm. 13. 3 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, ed.1, cet. 3 (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.156. 4 Mariam Yasmin, "Akibat Perkawinan Campuran Terhadap Anak dan Harta Benda yang Diperoleh Sebelum dan Sesudah Perkawinan (Studi Banding Indonesia-Malaysia)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2005), hlm.1. 5 Nirmala, "Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XII/2015 Terhadap Hukum Perkawinan dan Hak Kebendaan di Indonesia" <https://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/dampak-putusan-mahkamah-konstitusi-no-no-69puuxii2015-terhadap-hukum-perkawinan-dan-hak-kebendaan-di-indonesia/>, diakses 26 November 2019. 6 Ira Rasjid, "Tinjauan Perjanjian Perkawinan Terhadap Perkawinan Campuran Warga Negara Indonesia – Warga Negara Australia yang Dilaksanakan di New South Wales-Australia," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2009), hlm. 29. 7 Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Ps.9 ayat 1. 8 *ibid*, Ps.26 ayat 2. 9 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, ps.1 angka 1. 10 Tri Jata Ayu Pramesti, "Perbedaan Akta yang Dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat dihadapan Notaris" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1996/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris/>, diakses 24 Februari 2020.

IMPLIKASI YURIDIS ATAS KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGAKIBATKAN AKTA HIBAH TANAH HAK MILIK KEPADA WARGA NEGARA ASING BATAL DEMI HUKUM

(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 547K/PDT/2019)

Cecilia Andriana Suwarno, Widodo Suryandono

Cecilya96@gmail.com

ABSTRAK

Jurnal ini membahas mengenai implikasi yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lalai dalam menjalankan kewenangannya. PPAT saat pembuatan akta hibah tidak mengumpulkan dokumen identitas salah satu pihak dengan lengkap dan hal tersebut menyebabkan kebatalan akta hibah tanah Warga Negara Asing. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini meliputi akibat hukum atas kelalaian PPAT dalam membuat akta hibah tanah hak milik dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Untuk menjawab permasalahan tersebut menggunakan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan tipologi penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian ini yakni kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing di Indonesia adalah tidak sah baik melalui bentuk peralihan hibah, maka akta hibah yang dibuat dan diatas namakan Warga Negara Asing batal demi hukum serta PPAT yang lalai membuat akta hibah tersebut dapat diberi sanksi berupa tanggung jawab perdata maupun juga tanggung jawab administrasi. Pentingnya pemeriksaan identitas para pihak secara lengkap oleh PPAT sebaiknya dilakukan guna mencegah kasus permasalahan yang berulang.

Kata kunci: Tanggung Jawab PPAT, Hibah Tanah Warga Negara Asing.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Warga Negara Asing seharusnya tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia melalui bentuk peralihan apapun. Hal ini disebabkan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya Warga Negara Indonesia yang berhak memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Hak milik atas tanah menurut ketentuan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Pokok Agraria adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang

dapat dipunyai seseorang atas tanah. Pengertian hak terkuat dan terpenuh sebagaimana dimaksud sebelumnya adalah diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹

Tanah hak milik di Indonesia dapat berpindah/ dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang memiliki esensi pengalihan hak milik atas tanah, diatur dalam Pasal 26 ayat 1 UUPA. Sahnya peralihan hak milik atas tanah adalah harus dipenuhinya syarat materiil dan syarat fomil.²

Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah tidak lepas dengan kaitannya juga dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta terkait peralihan haknya. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik harus memperhatikan pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer).³ Terpenuhinya segala syarat-syarat sahnya perjanjian dan unsur-unsur perjanjian menyebabkan segala perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPer. Perjanjian peralihan hak milik atas tanah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah maka bentuknya adalah akta otentik.

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut. Status kepemilikan hak milik atas tanah tentu akan berubah, maka sertipikat hak milik yang sebelumnya telah ada harus segera dibalik nama atas nama pemilik yang baru.

¹ Melianawaty, "Hak Milik atas Tanah" <https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty>, diakses 26 November 2019.

² Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 1, vol.6, (Januari-Februari 2017), hlm. 13.

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, ed.1, cet. 3 (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.156.

Hingga saat ini tidak jarang ditemukan, Warga Negara Asing memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat maupun karena percampuran harta dalam perkawinan (perkawinan campuran).

Tingkah laku manusia, dewasa ini banyak dipengaruhi berbagai faktor, termasuk arus globalisasi. Arus globalisasi tidak hanya berdampak pada ruang publik kehidupan masyarakat internasional, tetapi juga berdampak pada ruang privat kehidupan masyarakat tersebut. Ruang privat tersebut merupakan akibat dari tingkah laku manusia berkaitan dalam hal “perkawinan”. Globalisasi telah membuat “makna perkawinan” menjadi semakin luas, karena melintasi batas kedaulatan Negara, sehingga memerlukan hukum perdata internasional untuk “penegakan hukumnya”. Perkawinan tersebut dikenal dalam masyarakat dengan istilah “perkawinan campuran”.⁴

Ketentuan peraturan perundang-undangan menyatakan bahwa perkawinan campuran diperbolehkan di Indonesia. Namun, terjadinya perkawinan campuran dapat membawa akibat hukum bagi kewarganegaraan suami/ istri (baik itu dapat memperoleh kewarganegaraan Indonesia ataupun kehilangan kewarganegaraannya) sebagaimana ditentukan pada Pasal 58 UUP.

Terjadinya perkawinan campuran menimbulkan salah satu masalah krusial yang sering kali ditemui yakni perihal kepemilikan tanah bagi Warga Negara Indonesia dalam harta bersama dengan Warga Negara Asing akibat terjadinya perkawinan campuran.

Perjanjian kawin adalah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk mengatur akibat-akibat perkawinan terhadap harta kekayaan mereka, perjanjian kawin diatur dalam pasal 29 UUP yakni dibuat sebelum atau pada saat perkawinan (*pre-nuptial agreement*). Kini selain dikenalnya *pre-nuptial agreement*, Indonesia juga memperbolehkan adanya pembuatan perjanjian kawin setelah perkawinan (*post-nuptial agreement*) yakni sebagai dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XII/2015 terhadap hukum perkawinan dan hak kebendaan di Indonesia.⁵

Perkawinan campuran yang terjadi antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dengan membuat perjanjian kawin menyebabkan adanya harta masing-

⁴ Mariam Yasmin, “Akibat Perkawinan Campuran Terhadap Anak dan Harta Benda yang Diperoleh Sebelum dan Sesudah Perkawinan (Studi Banding Indonesia-Malaysia),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2005), hlm.1.

⁵ Nirmala, “Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XII/2015 Terhadap Hukum Perkawinan dan Hak Kebendaan di Indonesia” <https://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/dampak-putusan-mahkamah-konstitusi-no-no-69puuxii2015-terhadap-hukum-perkawinan-dan-hak-kebendaan-di-indonesia/>, diakses 26 November 2019.

masing suami istri, harta yang diperoleh suami dan istri selama perkawinan dikuasai oleh masing-masing suami dan istri. Tanah yang dimiliki Warga Negara Indonesia menjadi bagian dari harta pribadi, yang berarti tidak dimiliki oleh Warga Negara Asing sehingga hal tersebut tidak dapat melampaui batas-batas prinsip kewarganegaraan/ nasionalitas⁶. Hal tersebut menggambarkan bahwa Warga Negara Indonesia yang telah menikah dengan Warga Negara Asing tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia apabila tidak membuat perjanjian kawin.

Salah satu kasus/ peristiwa konkret yang terjadi dan ditemukan oleh penulis adalah hak milik atas tanah yang diperoleh oleh SH karena hibah semasa hidup dari almarhum istrinya, Nyonya GAID dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019.

Tuan SH merupakan Warga Negara Asing yang menikah dengan GAID, Warga Negara Indonesia. Keduanya menikah tertanggal 1 Februari 1997, dengan adanya perjanjian kawin dan dalam jangka waktu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun GAID menghibahkan 3 (tiga) buah Tanah dengan Sertipikat Hak Milik atas namanya (sebelumnya diperoleh atas nama GAID karena adanya jual beli hibah dengan kakaknya, Drs. IGRT) kepada SH, yang berkewarganegaraan asing. Akta hibah dan kuasa untuk menghibahkan hak tanah Sertifikat Hak Milik atas nama GAID kepada SH dibuat dihadapan PPAT yang sama yakni notaris DPOD, S.H.

Pada tahun 2017, setelah GAID bercerai, kakaknya, Drs. IGRT menggugat SH. Penggugat mengugat SH telah membujuk kakaknya untuk menghibahkan tanah selama perkawinan, tanah tersebut mana telah diperjanjikan dengan Penggugat agar tidak dipindah tangankan dengan cara apapun kepada SH (tergugat). Namun, GAID nyatanya telah memindahtangankan beberapa tanahnya kepada SH selama perkawinan mereka berlangsung. Penggugat sebelumnya telah berulang kali meminta 3 (tiga) bidang tanah hak milik yang dihibahkan kakaknya kepada SH secara baik-baik agar diserahkan kembali dalam keadaan kosong dan sukarela, namun SH menolak permintaan tersebut. Pada kasus ini dalam tingkat kasasi, mahkamah agung mengabulkan gugatan dari Drs. IGRT dan mengabulkan permohonan sita jaminan atas obyek tanah.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, jurnal ini akan membahas dan menganalisis mengenai akta hibah dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh sebab itu jurnal ini disampaikan dengan judul **“Implikasi Yuridis atas Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang**

⁶ Ira Rasjid, “Tinjauan Perjanjian Perkawinan Terhadap Perkawinan Campuran Warga Negara Indonesia – Warga Negara Australia yang Dilangsungkan di New South Wales-Australia,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2009), hlm. 29.

Mengakibatkan Hibah Tanah Hak Milik kepada Warga Negara Asing Batal Demi Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019)’’.

1.2. Permasalahan

1. Bagaimana akibat hukum atas kelalaian PPAT dalam membuat akta hibah tanah hak milik dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019?

1.3. Argumentasi/ Posisi Penulis

Berdasarkan penjelasan Pasal 9 ayat 1 UUPA, Pasal 21 ayat 1 UUPA dan Pasal 21 ayat 3 UUPA maka jelas bahwa Warga Negara Asing dilarang untuk memiliki tanah dengan dasar hak milik di Indonesia, subyek hak milik adalah Warga Negara Indonesia.

Ketentuan tersebut diterapkan agar Warga Negara Indonesia dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupan, mengingat pentingnya implementasi Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan dasar hukum utama dari hukum tanah atau agraria. Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 kemudian dinyatakan kembali secara tegas bahwa Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, khususnya di Indonesia.⁷

Penulis berpendapat bahwa kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing melalui peralihan dengan bentuk/cara apapun adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut menyebabkan kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing menjadi tidak sah, tanah yang dihibahkan kepada pihak yang tidak berwenang akan jatuh kepada negara⁸ dan bentuk tanggung jawab atas kerugian ditanggung oleh pemberi hibah.

Akta-akta hibah yang telah dibuat dan diatas namakan Warga Negara Asing dihadapan PPAT. PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

⁷Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, Ps.9 ayat 1.

⁸*ibid*, Ps.26 ayat 2.

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁹

Akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, selama tidak terdegradasi. Akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, mewujudkannya, serta seseorang yang mendapat hak untuk membuatnya.¹⁰

Akta otentik harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni:¹¹

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan;
- c. Suatu Hal Tertentu;
- d. Sebab yang dihalalkan.

Pada kasus ini akta yang dibuat oleh PPAT DPOD, S.H. batal demi hukum karena tidak memenuhi sebab yang halal dalam syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Secara umum dalam menjalankan jabatannya PPAT memiliki tugas dan wewenang yang harus dijalankan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur mengenai tugas utama PPAT yakni membuat akta atas perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan pertanahan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, ps.1 angka 1.

¹⁰ Tri Jata Ayu Pramesti , “Perbedaan Akta yang Dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat dihadapan Notaris” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c11996/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris/> , diakses 24 Februari 2020.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), Ps. 1320.

perubahan data tanah.¹² Secara tidak langsung, PPAT merupakan bagian yang turut membantu pemerintah dalam melakukan pendaftaran tanah di Indonesia.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya senantiasa harus taat pada sumpah jabatan PPAT yakni:¹³

“Pangkat sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut :

“Demi Allah Saya Bersumpah”
 “Bahwa Saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan

taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia”.

“Bahwa Saya, akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya”.

“Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.

“Bahwa Saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT”.

“Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”.

“Bahwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga,

¹²Mohamad Ilham Radityo, “Kewajiban Notaris/PPAT untuk Merahasiakan Akta-Akta yang terkait dengan *Tax Amnesty*,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2018), hlm.33.

¹³ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006, Ps.34

demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga'."

Sebagaimana isi sumpah PPAT diatas maka disimpulkan bahwa PPAT harus:

1. Setia dan taat kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia;
2. Menaati peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan dan segala peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT;
3. Menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak;
4. Selalu menjunjung tinggi kehormatan negara dan martabat PPAT; dan
5. Merahasiakan isi akta yang dibuat berserta protocol-protokol yang ada padanya.

Pada kasus ini, kesalahan dilakukan baik oleh para pihak pembuat akta dan PPAT. PPAT bersalah akibat lalai memeriksa identitas para pihak secara lengkap, (PPAT bertindak tidak sesuai dengan sumpah jabatannya, yang salah satunya disebutkan mengenai kewajiban menjalankan jabatan dengan cermat dan penuh kesadaran), sedangkan para pihak sebagai masyarakat umum tidak paham Undang-Undang. Hal-hal tersebut menyebabkan kesalahan dalam pembuatan akta hibah tanah kepada Warga Negara Asing.

Apabila tidak yakin dengan kewenangan bertindak para pihak yang hendak membuat akta, PPAT pada hakekatnya memiliki hak untuk menolak melakukan pembuatan akta. Apabila memenuhi sebab-sebab sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kepada PPAT tidak dapat dibuktikan kepemilikannya yakni tidak disampaikan sertipikat kepemilikan, sebagai bukti kepemilikan pihak yang bersangkutan/ sertipikat yang disampaikan tidak sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan (cek sertipikat);
- b. Sebidang tanah yang belum terdaftar, apabila tidak dipenuhinya:
 1. Surat bukti kepemilikan tanah tersebut dari Kepala Desa/ Kelurahan setempat, yang menjelaskan bahwa pihak yang bersangkutan telah menempati atau menguasai tanah tersebut selama dua puluh tahun berturut-turut.
 2. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat.

- c. Salah satu pihak yang melakukan perbuatan hukum yang hendak dibuatkan akta oleh PPAT tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut, misalnya salah satu pihaknya maupun saksi-saksi yang ada;
- d. Salah satu pihak bertindak dengan surat kuasa mutlak yang sebelumnya telah dibuat yang pada dasarnya berisikan rencana pemindahan tanah yang bersangkutan;
- e. Obyek dalam sengketa.

Sebab-sebab PPAT dapat menolak pembuatan akta terkait tanah diatas sifatnya fakultatif bukan kumulatif yakni apabila telah dipenuhi salah satu syarat tersebut maka PPAT berhak untuk menolak pembuatan akta tersebut, tidak perlu menunggu terpenuhinya semua sebab yang tercantum diatas.

Akibat pembuatan akta hibah tanah yang batal demi hukum dalam kasus ini membawa kerugian secara langsung oleh pemberi hibah, yang mana tanah miliknya jatuh kepada negara. Bagi PPAT, juga dapat dikenakan sanksi pertanggung jawaban atas tindakan yang dilakukannya berupa tanggung jawab perdata maupun administratif.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam jurnal ini terdiri dari atas:

1. PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan ini membahas antara lain mengenai latar belakang, permasalahan, agumentasi/ posisi penulis serta sistematika penulisan.

2. PEMBAHASAN

Bagian ini membahas mengenai kasus posisi Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/PDT/2019 serta analisis pada setiap permasalahan yang diangkat oleh penulis dikaitkan dengan kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/PDT/2019.

3. PENUTUP

Pada bagian ini peneliti akan menyajikan simpulan dan saran dari segala yang telah diuraikan dan dibahas dari seluruh isi judul tesis tersebut.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

Nyonya GAID, orang Bali yang berkewarganegaraan Indonesia menikah dengan Tuan SH, pria berkewarganegaraan asing pada tanggal 1 Februari 1997 di Badung, Bali.

Pasangan perkawinan campuran ini telah membuat perjanjian harta perkawinan dihadapan Notaris JSW, S.H., Notaris di Denpasar pada tanggal 25 Januari 1997, yakni sebelum perkawinan mereka dilangsungkan. Perjanjian perkawinan tersebut berdampak yakni terbaginya harta masing-masing pihak (tidak ada percampuran harta sama sekali) bagi pasangan Nyonya GAID dan Tuan SH.

Semasa perkawinan mereka, Nyonya GAID menyerahkan tanahnya (hibah) kepada Tuan SH, yakni tiga bidang tanah:

1. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6729/Kuta seluas 1360 m² atas nama GAID, terletak di Desa Kuta, telah dibuat akta hibah dan akta kuasa tertanggal 31 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT DPOD, S.H.
2. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1074/Kerobokan Kelod seluas 600 m² atas nama GAID, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, telah dibuat akta hibah dan kuasa tertanggal 31 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT DPOD, S.H.
3. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1943/Kerobokan Kelod seluas 200 m² atas nama GAID, terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, telah dibuat akta hibah dan kuasa tertanggal 31 Oktober 2011 dihadapan Notaris/PPAT DPOD, S.H.

Setelah menikah selama 14 tahun lamanya, akhirnya Nyonya GAID dan Tuan SH memutuskan untuk bercerai sebagaimana tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 70/Pdt.G/2012/PN.DPS tertanggal 2 Maret 2012 dan register Catatan Sipil Kabupaten Badung Nomor: 108/2012 tertanggal 12 September 2012.

Pada tanggal 19 Mei 2017, Drs. IGRT, yang merupakan kakak dari Nyonya GAID mengajukan gugatan sebagaimana telah terdaftar dalam register perkara Nomor 393/Pdt.G/2017/PN.DPS Tuan IGRT menggugat Tuan SH atas dasar melakukan bujuk

rayu kepada adiknya untuk memberikan hibah tanah sebagaimana disebutkan diatas. Tuan IGRT juga menjelaskan dalam gugatannya bahwa sebelum ketiga tanah tersebut beralih atas nama GAID, keluarga telah sepakat dan telah dibuatkan surat pernyataan bagi Nyonya GAID yang berisikan tidak akan ada pengalihan tanah kepada pihak Tuan SH dengan cara apapun tanpa sepengetahuan keluarga, tetapi disini Nyonya GAID melanggar kesepakatan tersebut.

Selain itu, gugatan lain adalah mengenai hibah yang diberikan oleh Nyonya GAID kepada Tuan SH adalah tidak sah karena Tuan SH hanya membuktikan bukti kewarganegaraan Indonesia yang dimilikinya dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.HH.94-AH.10.01-2 Tahun 2009 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia atas nama tergugat tanpa adanya bukti Berita Acara Sumpah atas perpindahan kewarganegaraan.

Maka dari alasan-alasan tersebut, Tuan IGRT ingin pengadilan agar dapat memutus seadil-adilnya serta mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap obyek sengketa tersebut.

Tuan SH sebelum di putusnya Putusan Pengadilan Negeri Nomor 393/Pdt.G/2017/PN.DPS, sebelumnya telah menegaskan bahwa tidak ada bujuk rayu darinya kepada Nyonya GAID karena Tuan SH selaku tergugat mengaku bahwa ia telah membeli tanah-tanah yang telah dihibahkan oleh Nyonya GAID tersebut dengan uangnya, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tanah hak milik dengan sertipikat hak milik nomor 6729/Kuta seluas 1360 m² atas nama GAID yang dihibahkan kepada Tuan SH memang hak dari Tuan SH, karena sebelumnya ada terjadi tukar tambah antara kedua belah pihak dengan tanah yang terletak di Desa Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 2406/Panjer seluas 400 m² dan ditambah uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas memang benar tanah seluas 400 M² tersebut semula milik Tuan SH. Kemudian ditukar tambah dengan tanah sengketa milik nomor 6729/Kuta ini yaitu tanah yang terletak di Kuta seluas 1360 M², atas nama Nyonya GAID;
- b. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1074/Kerobokan Kelod seluas 600 m² atas nama GAID, pembelian tanah tersebut oleh Nyonya GAID menggunakan uang Tuan SH dengan harga Rp. 330.000.000,00 dan telah dibuat aktanya dihadapan PPAT AS, dengan dasar Akta Jual Beli nomor 218/2003 tertanggal 22 Agustus 2003; dan

- c. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1943/Kerobokan Kelod seluas 200 m² atas nama GAID, pembelian tanah tersebut oleh Nyonya GAID menggunakan uang Tuan SH dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 17/2006 tertanggal 16 Mei 2006, dihadapan PPAT GAN, S.H.

Nyonya GAID hanya sebagai pemilik terdaftar di Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional).

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 393/Pdt.G/2017/PN.DPS, gugatan Tuan IGRT dianggap *error in persona*, disebabkan oleh karena Tuan IGRT tidak memiliki kedudukan hukum yang secara langsung terkena dampak kerugian karena perbuatan hukum antara Nyonya GAID dan Tuan SH.

Berbeda dengan putusan hakim pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 393/Pdt.G/2017/PN.DPS, dalam putusan banding ini hakim menerima permohonan banding dari Tuan IGRT dan memerintahkan tergugat yakni Tuan SH untuk menyerahkan obyek sengketa sebagaimana keadaannya semula.

Namun, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/PDT/2019 kembali menyatakan Tuan SH agar untuk menyerahkan obyek sengketa sebagaimana keadaannya semula dan membayar biaya perkara kasasi sejumlah Rp. 500.000,00.

2.2. Analisis Terhadap Akibat Hukum atas Kelalaian PPAT dalam Membuat Akta Hibah Tanah Hak Milik dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019

Sebelum perkawinan, Nyonya GAID dan Tuan SH telah membuat perjanjian harta perkawinan dihadapan Notaris JSW, S.H., perjanjian kawin berguna untuk mengatur akibat-akibat perkawinan terhadap harta kekayaan mereka. Dibuatnya perjanjian perkawinan, menyebabkan timbulnya harta masing-masing dari GAID dan SH.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 168 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilakukan hibah antara suami istri selama perkawinan dengan perjanjian harta perkawinan, sebagai pengecualian dari Pasal 1678 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila merujuk pada Pasal 168 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka penulis berpendapat bahwa dimungkinkan adanya hibah antara Nyonya GAID dengan Tuan SH karena dalam perkawinan mereka sebelumnya telah dibuat perjanjian kawin terlebih dahulu (*pre-nuptial agreement*).

Nyonya GAID melakukan hibah yakni bentuk pengalihan tanah kepada Tuan SH. Apabila dianalisis, hibah yang dilakukan antara Nyonya GAID dan Tuan SH telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai hibah yaitu:

1. Perjanjian sepihak.

Perbuatan hukum dilakukan Nyonya GAID yang memberikan prestasi kepada Tuan SH selaku penerima hibah tidak memberikan kontra prestasi dalam bentuk apapun.

2. Para pihak yang melakukan perbuatan dengan akta hibah pada masa hidupnya.

Dilakukan selama hidup oleh Nyonya GAID, hingga saat ini Nyonya GAID masih hidup, namun perbuatan hibah telah berlangsung dan tanah yang awalnya merupakan miliknya telah beralih kepada Tuan SH.

4. Adanya obyek hibah.

Obyek hibah merupakan barang yang telah ada dan tidak bisa dihibahkan apabila barang tersebut baru ada dikemudian hari sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada kasus ini, obyek hibah telah ada yakni tiga bidang tanah yang telah disebutkan sebelumnya.

5. Tidak ada bentuk pembayaran apapun.

Tuan SH tidak membayar apapun kepada Nyonya GAID atas penghibahan tiga bidang tanah tersebut.

6. Tidak dapat ditarik kembali.

Mengenai apa yang telah dihibahkan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Kemungkinan dapat ditarik kembali hanya apabila ada kesepakatan dari kedua belah pihak.¹⁴

Hibah tiga bidang tanah yang telah dilakukan Nyonya GAID kepada SH, tidak dapat ditarik kembali oleh Nyonya GAID kecuali dengan adanya kesepakatan dengan Tuan SH.

Penulis menggolongkan hibah yang terjadi antara Nyonya GAID dan Tuan SH disini merupakan jenis hibah formil, yang mana hibah dilakukan dengan dibuatkannya akta oleh pejabat yang berwenang mengenai barang-barang yang tidak bergerak yakni oleh PPAT DPOD, S.H.

Permasalahan yang kemudian muncul yakni hibah yang terjadi pada kasus ini adalah satu dari bentuk pengalihan hak atas tanah yang secara langsung memindahkan hak milik kepada orang asing atau Warga Negara Asing.

Tanah hak milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 21 UUPA. Maka, kasus penghibahan tanah hak milik dari Nyonya GAID kepada Tuan SH menyebabkan tanah tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali sebagaimana ketentuan mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat 2 UUPA.

¹⁴ Wirjono R. Projodikoro, *Hukum Perkawinan di Indonesia*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1981), hlm. 117.

Berdasarkan sudut pandang penulis, akibat hukum yang menyebabkan tanah jatuh kepada negara sudah tentu menunjukkan bahwa keabsahan status kepemilikan tanah hak milik oleh Tuan SH selaku Warga Negara Asing karena hibah dari istrinya Nyonya GAID berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019 adalah tidak sah, karena melanggar peraturan perundang-undangan khususnya hukum agraria di Indonesia.

Penulis meninjau Akta hibah antara Nyonya GAID dengan Tuan SH dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Kesepakatan mereka yang saling mengikatkan dirinya;

Nyonya GAID telah sepakat tanpa adanya paksaan melakukan hibah kepada suaminya, Tuan SH dan Tuan SH telah sepakat menerimanya terbukti dari dibuat dan ditandatangani akta hibah tertanggal 31 Oktober 2011 dihadapan PPAT DPOD, S.H.

Walau sebagaimana diketahui sebagaimana dijelaskan secara rinci dalam kasus posisi bahwa tiga bidang tanah tersebut hanya diatas namakan Nyonya GAID sebagai pemilik terdaftar (namun kedua pihak sepakat mengenai hal tersebut terbukti dengan tidak dipermasalahkan hal tersebut dalam perkara ini).

Kesepakatan yang dilakukan oleh Nyonya GAID dengan Tuan SH tergolong sebagai perjanjian *nominee* karena memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya dua belah pihak yakni pihak peminjam (*beneficiary*) dan yang meminjamkan nama (*nominee*) yang sepakat untuk melakukan suatu perjanjian;

Hal tersebut sebagaimana yang dilakukan oleh Nyonya GAID dengan Tuan SH yang sepakat untuk membeli tiga bidang tanah yang disengketakan tanpa diketahuinya saudara Nyonya GAID yakni Tuan IGRT (sebagaimana hakikat perjanjian *nominee* yang tidak berlaku bagi pihak ketiga dan mengikat hanya pada pihak-pihak yang turut sepakat dalam perjanjian).

Perjanjian yang mengatur hal yang berbeda dengan keadaan yang sebenarnya, dinamakan perjanjian simulasi sebagaimana Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

Perjanjian lanjutan yang dibuat dalam perjanjian tersendiri. Perjanjian tersebut isinya bertentangan dengan perjanjian asli, perjanjian tersebut hanya melibatkan para pihak yang turut serta didalamnya.

- b. Perjanjian yang dilakukan untuk suatu tindakan hukum tertentu yang diperjanjikan, sifatnya terbatas pada suatu tindakan hukum yang telah disepakati;

Yakni terkait dengan tanah yang dibeli dengan Tuan SH dikembalikan oleh Nyonya GAID sebelum perceraian mereka terjadi pada tahun 2012.

- c. *Nominee* bertindak seperti kuasa atau perwakilan dari *beneficiary* dalam melakukan perbuatan hukum.

Kesepakatan antara Nyonya GAID, selaku *nominee* yang meminjamkan namanya dengan Tuan SH, *beneficiary* yang membayar jual beli tiga bidang tanah yang berada di Provinsi Bali tersebut.

2. Kecakapan;

Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya usia 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Pada kasus ini Nyonya GAID telah menikah dengan Tuan SH dan ingin melakukan perbuatan hukum hibah, maka jelas bahwa keduanya telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu pokok permasalahan tertentu;

Adanya obyek dalam perjanjian, obyek dalam kasus ini ialah tanah hak milik atas nama GAID yang terletak di Kabupaten Badung sebagai obyek perjanjian.

4. Sebab yang dihalalkan.

Perjanjian tidak boleh atas suatu hal yang dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pada kasus ini syarat ini yang tidak dapat dipenuhi, karena peralihan kepemilikan melalui hibah atas hak milik kepada Tuan SH adalah suatu perbuatan yang melanggar ketentuan hukum agraria, Pasal 26 ayat 2 UUPA.

Kemudian terkait dengan perjanjian *nominee* yang dibuat oleh Nyonya GAID dengan Tuan SH didasarkan oleh kesepakatan kedua belah pihak namun:

- a. Bertentangan dengan asas itikad baik;
Perbuatan hukum yang dilakukan Tuan SH bersama dengan Nyonya GAID tidak didasari dengan asas itikad baik karena intinya adalah direncanakan pengalihan

hak atas tanah kepada Tuan SH, yang jelas-jelas tidak boleh memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia.

- b. Bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak;
Asas kebebasan berkontrak memang menjadi acuan berbagai perjanjian yang *innominaat*, namun perlu diperhatikan agar tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum atau kesusilaan. Perbuatan yang hendak dilakukan Tuan SH bersama dengan Nyonya GAID melanggar ketentuan hukum agraria yang berlaku dan diterapkan di Indonesia yakni UUPA.
- c. Bertentangan dengan Pasal 9 UUPA, yang mengatur hanya Warga Negara Indonesia yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tuan SH yang merupakan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah yakni berupa hak pakai dan hak sewa atas tanah, selain itu tidak diperbolehkan berdasarkan hukum agraria yang berlaku di Indonesia.

- d. Pasal 21 ayat 1 UUPA
Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu.
- e. Pasal 26 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 2 UUPA.
Segala bentuk pengalihan tanah kepada Warga Negara Asing tidak diperbolehkan. Pada kasus ini pengalihan hibah dari Nyonya GAID kepada Tuan SH adalah tidak diperbolehkan dan mengakibatkan obyek yang dialihkan tersebut jatuh kepada negara.
- f. Tidak dipenuhinya salah satu syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “adanya sebab yang halal”, melanggar syarat obyektif perjanjian. Sebab yang halal adalah sebab yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun, sebagaimana telah dibahas sebelumnya, bahwa pada kasus ini jelas perbuatan antara Tuan SH dan GAID tidak memenuhi syarat obyektif “sebab yang halal” tersebut.

Jelas bahwa sebab-sebab diatas mengisyaratkan bahwa perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak sah menurut hukum serta isinya bertentangan dengan perjanjian asli.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyeknya yang akan mengadakan perjanjian, dan apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Dua syarat selanjutnya dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu, demikian juga dengan kedua syarat ini, apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat di batalkan demi hukum. Tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian menyebabkan perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Berdasarkan analisis penulis diatas, akibat hukum terhadap akta-akta hibah tanah yang telah diatas namakan Tuan SH oleh PPAT DPOD, S.H. yang tidak memenuhi syarat keabsahan perjanjian adalah batal demi hukum.

Batal demi hukum karena syarat obyektif perjanjian tidak terpenuhi merupakan salah satu penyebab kebatalan akta. Kebatalan akta pada dasarnya bersifat pasif, akta hibah antara Nyonya GAID dengan SH tidak perlu diupayakan pembatalan oleh mereka, secara otomatis akan batal demi hukum.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019 ini, PPAT DPOD, S.H. lalai sehingga tidak tahu bahwa pihak yang berhadapan dengannya tidak berwenang untuk membuat akta hibah karena masih berkewarganegaraan asing. Tuan SH hanya membuktikan bukti kewarganegaraan Indonesia yang dimilikinya dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.HH.94-AH.10.01-2 Tahun 2009 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia atas namanya tanpa adanya bukti Berita Acara Sumpah atas perpindahan kewarganegaraan.

Kemudian penulis meninjau lebih lanjut ketentuan Pasal 14 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia disebutkan bahwa permohonan kewarganegaraan baru dapat berlaku efektif terhitung sejak tanggal pemohon mengucapkan sumpah atau janji setia. Sumpah atau pernyataan janji setia dilakukan dihadapan pejabat dan pejabat tersebut kemudian membuat berita acara pelaksanaan sumpah atau pernyataan janji setia.¹⁵

PPAT DPOD, S.H. lalai dalam meminta bukti Berita Acara Sumpah atas perpindahan kewarganegaraan yang merupakan kunci dari efektifnya kewarganegaraan Indonesia bagi Tuan SH.

Kelalaian PPAT DPOD, S.H. membuktikan bahwa PPAT tersebut dalam menjalankan tugas dan wewenangnya tidak dengan cermat dan penuh kesadaran. Hal ini

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia, UU No. 12 Tahun 2006, LN. 63 Tahun 2006, TLN. 4634, Ps. 15 ayat 1 jo. Ps. 15 ayat 2.

bertentangan dengan sumpah jabatan yang seharusnya dilakukan oleh PPAT sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 34 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akibat dari PPAT DPOD, S.H. tidak cermat, menyebabkan akta hibah yang telah dibuat tidak tepat sasaran yakni pihak yang tidak berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah hak milik di Indonesia.

PPAT DPOD, S.H. sudah seharusnya turut bertanggung jawab atas kelalaian yang dilakukannya, tanggung jawab PPAT yang ditanggung sendiri olehnya atas perbuatannya selaku PPAT yang lalai melakukan tugas dan wewenangnya.

Menurut pendapat penulis, tanggung jawab yang seharusnya diterima oleh PPAT DPOD, S.H. antara lain:

a. Tanggung jawab perdata

Tanggung jawab perdata PPAT DPOD, S.H. ini berkaitan dengan bentuk tanggung jawabnya akibat akta yang dibuatnya menjadi batal demi hukum. Tanggung jawab perdata harus dilaksanakan oleh PPAT apabila PPAT DPOD, S.H. dalam perbuatan hukumnya memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

1. Adanya suatu perbuatan;

PPAT DPOD, S.H. dalam kasus ini melakukan perbuatan yakni membuat akta hibah antara Nyonya GAID dengan Tuan SH dengan obyek tanah hak milik atas nama Nyonya GAID. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT DPOD, S.H adalah sesuai dengan kewenangannya sebagai PPAT yakni membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan PPAT DPOD, S.H. adalah melawan hukum karena dilakukan tidak cermat dan penuh kesadaran sehingga melanggar sumpah jabatan PPAT, pelanggaran sumpah jabatan PPAT tergolong dalam pelanggaran yang berat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan mengenai peraturan jabatan PPAT.

3. Adanya kerugian;

Tuan SH menderita kerugian karena perbuatan hibah yang dilakukan oleh Nyonya GAID batal karena hukum, dan tanah yang seharusnya dihibahkan harus jatuh kepada negara akibat PPAT yang tidak cermat dalam pengecekan kelengkapan identitas salah satu pihak, yakni identitas kewarganegaraan Tuan SH.

4. Akibat kesalahan;

Kesalahan PPAT DPOD, S.H. adalah kurang cermat dalam memeriksa kelengkapan dokumen pengenalan dari Tuan SH, yakni bukti efektif kewarganegaraan Indonesia yang dimiliki oleh Warga Negara Asing ditandai dengan berita acara sumpah bukan hanya Surat Keputusan Kewarganegaraan saja.

5. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan akibat yang timbul karena perbuatan tersebut.

Hubungan sebab akibatnya adalah akibat kelalaian atau PPAT DPOD, S.H. tidak cermat dalam menjalankan jabatannya maka akibatnya perbuatan hukum hibah batal karena hukum dan tanah obyek hibah jatuh menjadi tanah negara.

Terpenuhinya unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka PPAT dapat diminta untuk mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga sesuai dengan adanya putusan pengadilan yang inkrah atau berkekuatan hukum tetap.

Hingga saat ini tidak ada putusan pengadilan yang inkrah mengenai perbuatan PPAT DPOD, S.H. maka dalam kasus ini Nyonya GAID yang bertanggung jawab penuh atas kerugian yang timbul dari hibah tanah dengan Tuan SH.

b. Tanggung jawab administratif

Perbuatan PPAT DPOD, S.H. yang melanggar sumpah jabatan dan menyebabkan pembuatan akta dihadapan pihak yang tidak berwenang tergolong dalam pelanggaran berat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat 2 jo. Pasal 28 ayat 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sanksi bagi pelanggaran untuk PPAT secara umum adalah diantaranya sebagai berikut:

1. Teguran;
2. Peringatan;

3. Pemberhentian sementara terhadap PPAT tersebut;
4. Pemberhentian PPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat PPAT.

Pelanggaran yang paling berat apabila PPAT DPOD, S.H. melanggar sumpah jabatan PPAT dapat dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan.

Diatur juga dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni apabila terjadi pelanggaran Pasal 38 hingga Pasal 40 Peraturan Pemerintah tersebut, maka PPAT dapat berikan sanksi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, tanpa mengurangi tuntutan ganti rugi yang disebabkan oleh PPAT tersebut. PPAT DPOD, S.H. dalam kasus ini telah melanggar Pasal 39 ayat 1 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni tidak menaati larangan untuk menolak pembuatan akta padahal Tuan SH yang merupakan Warga Negara Asing tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam pembuatan hukum hibah tanah hak milik.

Tanggung jawab administratif terhadap jabatan PPAT DPOD, S.H. dalam menjalankan jabatannya tentu berlaku secara mutatis mutandis dengan sanksi yang diberikan dalam kaitannya dengan organisasi PPAT yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang diatur ketentuannya dalam Kode Etik PPAT 2017.

Misal PPAT PPAT DPOD, S.H. dijatuhi sanksi pemberhentian dengan tidak hormat maka secara langsung hal tersebut juga berlaku pada keanggotaannya di organisasi IPPAT yakni juga dihentikan dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT sebagai sanksi yang telah disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan PPAT DPOD, S.H. selaku anggota perkumpulan IPPAT sebagaimana merupakan salah satu sanksi yang telah diatur dalam Pasal 6 ayat 1 huruf e Kode Etik PPAT 2017.

Penulis tidak menemukan tindakan PPAT DPOD, S.H. melakukan pemalsuan/ upaya-upaya secara sengaja agar terjadinya hibah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga sesuai pandangan penulis terhadap kasus ini PPAT DPOD, S.H. tidak dapat dikenai tanggung jawab pidana karena dalam pembuatan akta hibah antara Nyonya GAID dengan Tuan SH.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Akibat hukum atas kelalaian PPAT dalam membuat akta hibah tanah hak milik dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019 adalah tidak sahnya kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing yang bersangkutan dan menyebabkan tanah tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali sebagaimana ketentuan dalam Pasal 26 ayat 2 UUPA. Tanah hak milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 21 UUPA. Kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing sah apabila sesuai dengan hak atas tanah yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan khususnya hukum agraria di Indonesia yaitu hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41-43 UUPA dan hak sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 44-45 UUPA. Maka penghibahan tanah hak milik sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah kepada Warga Negara Asing adalah bertentangan dengan hukum.

Tindakan melawan hukum tersebut membawa akibat hukum terhadap akta-akta hibah yang telah diatas namakan Warga Negara Asing tersebut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum (kebatalan akta). Tanah hak milik di Indonesia dapat berpindah atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang memiliki esensi pengalihan hak milik atas tanah, diatur dalam Pasal 26 ayat 1 UUPA. Tanah hak milik yang dimiliki oleh Warga Negara Asing dengan cara peralihan apapun merupakan hal yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan, khususnya hukum agraria di Indonesia. Keabsahan akta hibah yang diatasnamakan Warga Negara Asing dapat ditinjau melalui syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hibah dengan obyek tanah hak milik adalah perbuatan yang tidak sah menurut hukum, maka unsur obyektif yakni “adanya sebab yang halal” tidak dapat terpenuhi. Tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian menyebabkan perjanjian tersebut dianggap tidak sah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kelalaiannya memeriksa identitas pihak-pihak dalam pembuatan akta hibah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 547K/Pdt/2019 wajib memenuhi tanggung jawab administratif berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara bagi PPAT yang bersangkutan, pemberhentian PPAT dan pemberhentian dengan pemberhentian tidak hormat PPAT serta tanggung jawab perdata, hanya diberikan kepada PPAT apabila telah ditetapkan putusan

pengadilan yang inkrah terhadap PPAT yang memutuskan bahwa PPAT diminta mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga terhadap pihak yang dirugikan.

3.2. Saran

Hendaknya PPAT dalam menjalankan tugas dan wewennagnya senantiasa cermat dan teliti baik dalam hal memeriksa kewenangan bertindak para pihak, kelengkapan warkah pendukung pembuatan akta, serta obyek perjanjian. Pemeriksaan terhadap identitas para pihak yang hendak membuat akta merupakan salah satu hal utama yang penting dilakukan oleh PPAT untuk mencegah berulangnya kasus serupa sebagaimana permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Selain itu, PPAT sebagai pejabat umum dan Warga Negara Indonesia harus senantiasa mengikuti perkembangan hukum yang berlaku di Indonesia. Mengingat bahwa setiap orang dianggap tahu akan peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan (*presumption iures de iure*) sehingga ketidaktahuan tentang hukum tidak akan membebaskan orang tersebut dari tuntutan hukum (*ignoratia jurist non excusat*). Pengetahuan yang mendalam mengenai hukum agrarian beserta perkembangannya merupakan kunci untuk PPAT agar dapat menjalankan tugas dan wewenangny dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*, LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2009.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 , LN No. 104 Tahun 1960.

_____. *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU No. 1, LN No. 1 Tahun 1974.

_____. *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, UU No. 12, LN No.63 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, PP No. 41, LN No. 59 Tahun 1996.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah Milik*. PP No. 28, LN No. 18 Tahun 1977.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 Tahun 1998.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA No. 9 Tahun 1999.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*. PMNA No. 29 Tahun 2016.

B. Buku

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Ed.1. Cet. 3. Jakarta: Kencana, 2013.

Projodikoro, Wirjono R., *Hukum Perkawinan di Indonesia*, Jakarta: Sumur Bandung, 1981.

C. Artikel/ Tesis

Radityo, Mohammad Ilham “Kewajiban Notaris/PPAT untuk Merahasiakan Akta-Akta yang terkait dengan *Tax Amnesty*,” Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2018.

Rasjid, Ira. “Tinjauan Perjanjian Perkawinan Terhadap Perkawinan Campuran Warga Negara Indonesia – Warga Negara Australia yang Dilaksanakan di New South Wales-Australia.” Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2009.

Saranaung, Fredrik Mayore. “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” *Lex Crimen* 1. Vol.6 (Januari-Februari 2017). Hlm. 13-21.

Yasmin, Mariam. “Akibat Perkawinan Campuran Terhadap Anak dan Harta Benda yang Diperoleh Sebelum dan Sesudah Perkawinan (Studi Banding Indonesia-Malaysia).” Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2005

D. Putusan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. “Putusan No. 547K/Pdt/2019.”

E. Internet

Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU/XII/2015 Terhadap Hukum Perkawinan dan Hak Kebendaan di Indonesia” <https://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/dampak-putusan-mahkamah-konstitusi-no-no-69puuxii2015-terhadap-hukum-perkawinan-dan-hak-kebendaan-di-indonesia/> (Mei 2017). Diunduh 26 November 2019.

“Hak Milik atas Tanah” <https://www.kompasiana.com/melianawaty/5500006ea333117b6f50f8f1/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty> (26 Juni 2015). Diunduh 26 November 2019.

Perbedaan Akta yang Dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat dihadapan Notaris” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c11996/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris/> (25 Agustus 2017). Diunduh 24 Februari 2020.