

**AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGURANGI NILAI JUAL TANAH
ASET DESA BERDASARKAN HARGA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 194/PID.SUS/TPK/2014/PN.SBY)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**

Oleh:

FAISAL IMAM HARAHAHAP
NPM. 1720020023



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **FAISAL IMAM HARAHAHAP**
Nomor Pokok Mahasiswa : 1720020023
Prodi / Konsentrasi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAN
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG MENGURANGI NILAI JUAL TANAH
ASET DESA BERDASARKAN HARGA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK (STUDI PUTUSAN
NOMOR 194/PID.SUS/TPK/2014/PN.SBY)

Menyetujui

UMSU

Komisi Pembimbing:

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN

**AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGURANGI NILAI JUAL
TANAH ASET DESA BERDASARKAN HARGA NILAI
JUAL OBJEK PAJAK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 194/PID.SUS/TPK/2014/PN.SBY)**

FAISAL IMAM HARAHAH

NPM. 1720020023

Program Studi Magister Kenotariatan

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji yang dibentuk oleh
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Pada Hari Kamis, 21 Maret 2019

Panitia Ujian

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

1.

2. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum

2.

3. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.Hum

3.

4. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum

4.

5. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum

5.



Handwritten signatures of the five members of the examination committee, corresponding to the numbered list on the left.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan bimbingan dari tim pembimbing dan tim penguji.
3. Dalam karya tulis tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat ditulis atau di publikasikan oleh orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis serta sanksi lainnya dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Medan, 21 Maret 2019



Yang membuat pernyataan

Faisal Imam Harahap

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmad serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan seluruh rangkaian penyusunan tesis yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGURANGI NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN HARGA NILAI JUAL OBJEK PAJAK”**, sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tidak ada satupun karya tulis dapat diselesaikan seorang diri tanpa bantuan dari orang lain. Selama penyusunan tesis ini dan selama belajar di Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan yang sebesar- besarnya kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing I dan Ibu Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah banyak

memberikan ilmunya serta telah berkenan meluangkan waktu dan memberl kesempatan kepada penulis untuk berkonsultasi di tengah aktifitas dan kesibukannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar– besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
2. Bapak Dr. Saiful Bahri, M.AP, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
3. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H, M.Hum, selaku Ketua Prodi Kenotariatan dan Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H, CN, M.Kn selaku Sekretaris Prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H, M.Kn, selaku dosen pembimbing I
5. Ibu Dr.Hj. Masitah Pohan,S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing II
6. Para Guru Besar serta bapak dan ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis
7. Secara khusus kepada kedua orang tua yang saya hormati dan saya sayangi Ayahanda Lahmuddin Harahap, Ibu Almh Nur aini Tanjung

yang telah memberikan motivasi, semangat dan dorongan kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini

8. Kepada Abang, kakak terima kasih atas doa, dukungan dan pengertian yang telah kalian berikan kepada penulis selama ini.
9. Kepada seluruh teman sejawat peserta Program studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara angkatan 2017 atas segala bantuan, dukungan, dan kerjasama yang telah diberikan kepada saya selama menjalani masa pendidikan dan penyelesaian tesis ini. yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini. Kiranya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis untuk menyampaikan permohonan maaf yang setulus-tulusnya atas segala kesalahan atau kekhilafan yang telah penulis lakukan selama menjalani masa pendidikan dan selama proses penyusunan tesis. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua serta memberikan balasan kepada pihak-pihak yang telah bersedia membantu penulisan dalam menyelesaikan tesis ini. Aamiin

Akhir salam, semoga apa yang telah diberikan, dorongannya dan doa secara ikhlas, semoga mendapat balasan dari Allah SWT, amiin.

Medan, Maret 2019

Penulis

FAISAL IMAM HARAHAHAP, S.H

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Keaslian Penelitian	15
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi.....	15
1. Kerangka Teori.....	15
2. Konsepsi	23
G. Metode Penelitian.....	25
1. Spesifikasi Penelitian	25
2. Metode Pendekatan	25
3. Alat Pengumpulan Data	26
4. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data.....	28
5. Analisis Data	28
BAB II KETENTUAN SERTA ATURAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
A. Akta Autentik Dan Ketentuan Hukum Yang Mengatur Akta Autentik	30
1. Pengertian Akta Dan Unsur-Unsur Akta Autentik.....	30
2. Kekuatan Mengikat Akta Autentik	34
B. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta.....	37
1. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik Yang Berkepastian Hukum.....	43
C. Ketentuan Serta Aturan Hukum Terhadap Pembuatan Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	49
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI TERHADAP AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH YANG DI DALAMNYA TERDAPAT PENGURANGAN NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN DARI NILAI JUAL OBJEK PAJAK	

A.	Pengelolaan Aset Desa Berupa Tanah Oleh Pemerintah Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa ...	57
B.	Mekanisme Pemindahtanganan Aset Desa Berupa Tanah Yang Berkepastian Hukum.....	73
C.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Terhadap Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Di Dalamnya Terdapat Pengurangan Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Dari Nilai Jual Objek Pajak.....	80
BAB IV	AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH YANG DI DALAMNYA TERDAPAT PENGURANGAN NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN DARI NILAI JUAL OBJEK PAJAK	
A.	Gambaran Kasus Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Dilakukan Oleh Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa Dalam Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby.....	91
B.	Akibat Hukum Terhadap Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Di Dalamnya Terdapat Pengurangan Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Dari Nilai Jual Objek Pajak	96
C.	Akibat Hukum Terhadap Jabatan Notaris Dalam Hal Proses Pembuatan Akta Mengandung Unsur Penipuan ..	102
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan.....	118
B.	Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....		121
LAMPIRAN		126

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGURANGI NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN HARGA NILAI JUAL OBJEK PAJAK (STUDI PUTUSAN NOMOR 194/PID.SUS/TPK/2014/PN.SBY)

Oleh:

FAISAL IMAM HARAHAHAP
NPM. 1720020023

Perbuatan pengurangan harga jual sebenarnya yang dimasukkan ke dalam akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan para pihak dalam akta jual beli sebagai bentuk penghindaran besaran nilai pajak jual beli atas tanah, dengan dilakukannya penghindaran dengan cara mengurangi harga jual sebenarnya atas tanah dalam akta jual beli tentunya akan merugikan perekonomian negara. Terdapat juga pelanggaran dalam pelaksanaan jual beli tanah yang terdapat di dalam putusan ini, di mana seharusnya terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, namun para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini tidak melaksanakan ketentuan ini.

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak, dan akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak.

Untuk menemukan jawaban dari permasalahan tersebut maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dimana penelitian hukum normatif ini menggunakan data sekunder sebagai data utama dan juga menggunakan data primer sebagai data pelengkap dengan menggunakan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, serta analisis data kualitatif.

Ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan pembuatan akta yang terdapat dalam KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak pada dasarnya lebih condong pada perlindungan hukum represif di mana terdapat pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah aset desa. Akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak jika dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby adalah terhadap akta autentik tersebut dapat dibatalkan.

Kata Kunci: Jual Beli, Aset Desa, Tanah, Pengurangan Harga.

ABSTRACT

LEGAL DUE TO LEGACY OF LAND OFFICES THAT REDUCES VILLAGE ASSETS FOR VILLAGE ASSETS BASED ON THE VALUE OF THE VALUE FOR SELLING TAX OBJECTS

(DECISION STUDY NUMBER 194 / PID.SUS / TPK / 2014 / PN.SBY)

By:

FAISAL IMAM HARAHAHAP
NPM. 1720020023

Actions to reduce the actual selling price included in the deed made before the Land Deed Officer are carried out by the parties in the sale and purchase deed as a form of avoidance of the value of buying and selling tax on land, by avoidance by reducing the actual sale price of land in the sale deed buying will certainly hurt the country's economy. There were also violations in the implementation of land sale and purchase contained in this decision, where it was supposed to be made in the form of land asset deed in the presence of a Land Deed Officer, namely in making an asset sale deed, or exchange of village land assets based on Law Number 6 of 2014 concerning Villages, and Article 32 of the Minister of Home Affairs Regulation Number 1 of 2016 concerning Management of Village Assets, but the parties and Officials of Land Deed in this case do not implement this provision.

The problems raised in this study are how the provisions and legal rules for making village asset sale deeds in the form of land in the presence of Land Deed Officials, legal protection for buyers of village asset sale deeds in the form of land where there is a reduction in land sale value of village assets based on the object tax selling value, and the legal consequences of the village asset sale deed in the form of land in which there is a reduction in the land sale value of the village asset based on the selling value of the tax object.

To find answers to these problems, this study uses a type of normative legal research that is descriptive analytical, in which normative legal research uses secondary data as the main data and also uses primary data as complementary data by using data collection techniques by means of library research, and qualitative data analysis.

Provisions and legal rules for making village asset sales deeds in the form of land in the presence of Land Deed Officers, namely Land Deed Officials in making deed of sale and purchase of assets, or exchange of village land assets must be based on the provisions of deeds contained in the Civil Code, Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Officials of Land Deed, Law Number 6 of 2014 concerning Villages, and Article 32 of Minister of Home Affairs Regulation Number 1 of 2016 concerning Management of Village Assets. Legal protection for the buyer of the deed of sale of village assets in the form of land in which there is a reduction in land sale value of village assets based on the selling value of tax objects is basically leaning towards repressive legal protection where there is compensation for buyers of land assets village. The legal effect on the deed of sale of village assets in the form of land in which there is a reduction in the land sale value of village assets based on the selling value of tax objects if associated with the Surabaya District Court Decision Number 194 / Pid.Sus / TPK / 2014 / Pn. it can be canceled.

Keywords: Buy and Sell, Village Assets, Land, Price Reduction.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah ketersediaan tanah dalam masa pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia yang bersifat politis, hukum, sosial, dan ekonomi, di mana tiap pembangunan membutuhkan tanah, baik sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman. Meningkatnya jumlah penduduk, juga mengakibatkan semakin meningkatnya jumlah pembangunan dan meningkat pula kebutuhan akan tanah, pada hal luas tanah (wilayah) di suatu negara sangat terbatas jumlahnya. Dewasa ini, tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena dalam suasana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.¹

Kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah yang tidak seimbang ini terus berlanjut dan akan menimbulkan masalah-masalah dalam penggunaan tanah, antara lain:

1. Berkurangnya luas tanah pertanian subur menjadi tanah pemukiman, industri dan keperluan non pertanian lainnya.

¹ Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, halaman 2.

2. Terjadinya pembenturan kepentingan berbagai sektor pembangunan (misalnya antara kehutanan dan transmigrasi, pertambangan dengan perkebunan dan sebagainya).
3. Menurunnya kualitas lingkungan pemukiman akibat banjir, kekurangan air bersih baik dari jumlah maupun mutunya.
4. Meluasnya tanah kritis akibat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensinya, terjadinya erosi, banjir, dan sedimentasi.
5. Penggunaan tanah untuk berbagai kegiatan akan menghasilkan limbah yang dapat menimbulkan pencemaran air dan udara.

Berdasarkan hal tersebut, untuk mengatasi atau paling tidak mengurangi masalah-masalah pertanahan tersebut di atas bisa dilakukan tindakan-tindakan antara lain:²

1. Tidak melakukan perusakan atas tanah, dalam arti melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan tanah, yakni menurunnya kualitas tanah sehingga mengganggu peruntukan tanah yang bersangkutan.
2. Tidak menelantarkan tanah, dalam arti tanah terus digarap guna memelihara kesuburan tanah tersebut.
3. Tidak melakukan pemerasan atau pendayagunaan (eksploitasi) tanah yang melebihi batas sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang lainnya juga sangat membutuhkan areal di atas tanah tersebut.

² J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, halaman 1.

4. Tidak menjadikan media tanah sebagai alat pemerasan terhadap orang lain.

Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.³

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Terdapat dua cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni dengan peralihan, yang meliputi beralih dan dialihkan, dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.⁴

Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan peraturan pemerintah, dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut,

³ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 1.

⁴ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan kepala desa, dengan dibukanya tanah tersebut belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik.⁵ Hak milik dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama, dari sinilah hak milik dapat tercipta yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut undang-undang, namun terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah, dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Secara khusus falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat,

⁵ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak), oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.⁶

Salah satu cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah adalah dengan cara jual beli di mana unsur-unsur yang ada dalam perjanjian jual beli, yaitu adanya pihak penjual dan pihak pembeli, adanya objek barang atau benda yang diperjanjikan yaitu tanah, adanya penyerahan oleh penjual kepada pembeli yaitu adanya penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli, dan adanya pembayaran uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atas suatu bidang tanah (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan sejumlah harganya kepada penjual.⁷

Pada pelaksanaan jual beli khususnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atau atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar, terhadap peralihannya maka yang berwenang membuat akta autentiknya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah

⁶ Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat Dalam UUPA*, Makalah Dalam Sarasehan Nasional "Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumber Daya Tanah", Diselenggarakan Oleh Kantor Menteri Negara Agraria Bekerjasama Dengan ASPPAT, Jakarta, 1998, halaman 4.

⁷ Urip Sutanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, halaman 360.

pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, di mana perbuatan hukum dimaksud adalah:

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).
5. Pembagian hak bersama.
6. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.
7. Pemberian hak tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya diwajibkan untuk:⁹

1. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik.
3. Berbahasa secara baik dan benar.

⁸ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁹ Pasal 3 Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

4. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
5. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum.
6. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.
7. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
8. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
9. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
10. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
11. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
12. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
13. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.

Profesi hukum khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan profesi yang menuntut pemenuhan nilai moral dan perkembangannya. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur, dan oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut supaya memiliki nilai moral yang kuat, dan hal ini juga didasari oleh lima kriteria nilai moral yang kuat mendasari kepribadian profesional hukum sebagai berikut:¹⁰

1. Kejujuran, kejujuran adalah dasar utama, tanpa kejujuran maka profesional hukum mengingkari misi profesinya, sehingga dia menjadi munafik, licik, penuh tipu diri. Dua sikap yang terdapat dalam kejujuran yaitu, terbuka, ini berkenaan dengan pelayanan klien, kerelaan melayani secara bayaran atau secara cuma-cuma, dan bersikap wajar, ini berkenaan dengan perbuatan yang tidak berlebihan.
2. Autentik, artinya menghayati dan menunjukkan diri sesuai dengan keasliannya, autentik pribadi profesional hukum antara yaitu tidak menyalahgunakan wewenang, tidak melakukan perbuatan yang merendahkan martabat, mendahulukan kepentingan klien, berani berinisiatif dan berbuat sendiri dengan kebijakan dan tidak semata-mata menunggu perintah atasan, dan tidak mengisolasi diri dari pergaulan.
3. Bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya, di mana profesional hukum wajib bertanggung jawab artinya kesediaan melakukan dengan

¹⁰ Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 19-20.

sebaik mungkin apa saja yang termasuk lingkup profesinya, bertindak secara proporsional tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma.

4. Kemandirian moral, artinya tidak mudah terpengaruh atau tidak mudah mengikuti pandangan moral yang terjadi di sekitarnya, melainkan membentuk penilaian sendiri. Mandiri secara moral berarti tidak dapat dibeli oleh pendapat mayoritas, tidak terpengaruh oleh pertimbangan untung rugi, menyesuaikan diri dengan nilai kesusilaan agama.
5. Keberanian moral, adalah kesetiaan terhadap suatu hati nurani yang menyatakan kesediaan untuk menanggung resiko konflik. Keberanian dimaksud disini yaitu, menolak segala bentuk korupsi, kolusi, suap dan pungli, menolak tawaran damai ditempat atas tilang karena pelanggaran lalu lintas jalan raya, dan menolak segala bentuk cara penyelesaian melalui cara yang tidak sesuai dengan undang-undang.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli ini adalah sebagai pejabat yang menuangkan perjanjian jual beli para pihak ke dalam sebuah bentuk akta autentik, hal ini dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹¹

¹¹ Suhrawadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, halaman 59.

Pada proses pembuatan akta jual beli ini tidak jarang para pihak melakukan pengurangan harga jual sebenarnya, kemudian pengurangan harga jual tersebut dimasukkan ke dalam akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan hukum di atas merupakan penyimpangan hukum formil dalam transaksi jual beli tanah, di mana beberapa penyimpangan yang berhubungan dengan syarat formil antara lain:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut.
2. Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak.
3. Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Sertifikat tanah belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

Sebagai contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby, di mana dalam putusan ini ditemukan pengurangan nilai jual dalam Akta Jual Beli Nomor 317/2011 atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 96 yang berupa sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam surat ukur seluas 17.730 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 12.12.04.13.00067, NOP 35.17.070.013.003-0036.0, di mana dalam akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut menerangkan bahwa jual beli terhadap tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), namun faktanya pembayaran terhadap tanah tersebut di luar akta adalah sebesar sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).¹²

Perbuatan pengurangan harga jual sebenarnya yang dimasukkan ke dalam akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan para pihak sebagai bentuk penghindaran besaran nilai pajak jual beli atas tanah, dengan dilakukannya penghindaran dengan cara mengurangi harga jual sebenarnya atas tanah dalam akta jual beli tentunya akan merugikan perekonomian negara dari sektor penerimaan pajak.

Terdapat juga pelanggaran dalam pelaksanaan jual beli tanah yang terdapat di dalam putusan ini, di mana seharusnya terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang

¹² Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

Pengelolaan Aset Desa, namun para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini tidak melaksanakan ketentuan ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berpegang teguh pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli atau tukar menukar aset tanah desa harus memeriksa semua pihak dengan teliti serta memeriksa sejarah dari objek yang diperjualbelikan, apakah diperbolehkan atau tidak menurut aturan perundang-undangan, serta harus memperhatikan dengan seksama syarat-syarat pendukung dalam pemindahtanganan aset desa berupa tanah seperti harus mendapat persetujuan khusus dari Badan Permusyawaratan Desa dan izin tertulis dari Bupati atau Walikota.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal menemukan penyalahgunaan kewenangan dalam persyaratan terkait pemindahtanganan aset desa berupa tanah sebaiknya tidak melanjutkan keinginan para pihak untuk membuat akta terhadap pemindahtanganan aset

desa berupa tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini diberi judul **“Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.Sby).”**

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek empiris yang akan diteliti dan jelas batas-batasnya serta dapat diidentifikasi faktor-faktor yang terkait di dalamnya. Pada penelitian ini adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini merupakan sebuah karya ilmiah yang bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya hukum yang mengatur tentang

pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, dan sesuai perumusan masalah di atas adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang didalamnya terdapat pengurangan harga jual beli tanah dari harga sebenarnya.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun praktis kepada para praktisi hukum, adapun manfaat penelitian ini yaitu:

1. Manfaat yang bersifat teoritis adalah diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum khususnya hukum yang mengatur tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum.
2. Manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian ini nantinya diharapkan memberikan jalan keluar yang akurat terhadap

permasalahan yang diteliti dan disamping itu penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.¹³

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.Sby)” merupakan hasil pemikiran sendiri. Penelitian ini menurut sepengetahuan, belum pernah ada yang membuat, walaupun ada seperti beberapa judul penelitian yang diuraikan di bawah ini dapat diyakinkan bahwa substansi pembahasannya berbeda, dan dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah.

F. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Landasan teori adalah seperangkat definisi, konsep serta proposisi yang telah disusun rapi serta sistematis tentang variabel-variabel dalam sebuah penelitian. Landasan teori ini akan menjadi dasar yang kuat dalam sebuah penelitian yang akan dilakukan. Pembuatan landasan teori yang baik dan benar dalam sebuah penelitian menjadi hal yang penting karena landasan teori ini menjadi sebuah pondasi serta landasan dalam

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 106.

penelitian tersebut. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Landasan teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis, artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis relevan yang mampu menerangkan masalah tersebut. Upaya tersebut ditujukan untuk dapat menjawab atau menerangkan masalah yang telah dirumuskan.¹⁴ Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sektor tertentu dari sebuah disiplin keilmuan.¹⁵ Kemudian mengenai teori dinyatakan juga bahwa:

“Landasan teori adalah merupakan suatu kerangka pemikiran dan butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang dijadikan bahan pertimbangan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.¹⁶

Bagi seorang peneliti, suatu teori atau kerangka teori mempunyai berbagai kegunaan, di mana kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal, sebagai berikut:¹⁷

¹⁴ I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, halaman 23.

¹⁵ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012, halaman 30.

¹⁶ *Ibid.*, halaman 80.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990, halaman 67.

- a. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak di selidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi.
- c. Teori biasanya merupakan ikhtisar dari hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang hendak diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor tersebut akan muncul lagi pada masa mendatang.
- e. Teori memberi petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Teori ilmu hukum dapat diartikan sebagai ilmu atau disiplin hukum yang dalam perspektif inter disipliner dan eksternal secara kritis menganalisis berbagai aspek gejala hukum, baik tersendiri maupun dalam penguji-pengujiannya, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dan memberikan penjelasan sejernih mungkin tentang bahan hukum yang tersaji dari kegiatan yuridis dalam kenyataan masyarakat di mana objek teluahnya adalah gejala umum dalam tataran hukum positif yang meliputi analisis bahan hukum, metode dalam hukum dan kritik *ideological* terhadap hukum.¹⁸

¹⁸ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, halaman 122.

a. Teori Kepastian Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum, di mana fungsi penggunaan teori kepastian hukum disini adalah untuk memberikan kepastian hukum serta untuk menjamin hak-hak para pihak dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum, serta telah menjadi pengetahuan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum lebih tinggi daripada hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuknya yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya.¹⁹

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena

¹⁹ Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000, halaman 225.

dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁰

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, hukum harus dilaksanakan dan setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal peristiwa konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan), dan hal itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk mengatur ketertiban masyarakat.²¹

Sudikno menyatakan bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, halaman 158.

²¹ Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, halaman 1.

akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan, tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil.²²

Gustav menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum.²³ Utrecht menyebutkan tujuan hukum adalah untuk menjamin suatu kepastian di tengah-tengah masyarakat dan hanya keputusan dapat membuat kepastian hukum sepenuhnya, maka hukum bersifat sebagai alat untuk mencapai kepastian hukum.²⁴ Kepastian hukum dimaknai dalam suatu aturan yang bersifat tetap, yang bisa dijadikan sebagai pedoman di dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum.

Fuller memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Fuller menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum, dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:²⁵

- 1). Adanya sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, bukan berdasarkan putusan sesaat untuk hal-hal tertentu.
- 2). Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, halaman 136.

²³ Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman 123.

²⁴ Utrecht, Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, halaman 14.

²⁵ Ahmad Ali, *Op. Cit.*, halaman. 294.

- 3). Peraturan tersebut tidak berlaku surut.
- 4). Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- 5). Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- 6). Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
- 7). Tidak boleh sering diubah-ubah.
- 8). Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia, di mana dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna, tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

b. Teori Tanggung Jawab Hukum

Penulisan tesis ini juga menggunakan teori tanggung jawab hukum. Penggunaan teori tanggung jawab hukum dalam tesis ini dimaksudkan untuk mengkaji tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pembuatan akta jual beli atas tanah yang terdapat pengurangan nilai jual beli tanah yang sebenarnya. Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh

dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Menurut kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²⁶

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko, dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).²⁷

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena melakukan kesalahan dan merugikan orang lain, sebaliknya prinsip tanggungjawab risiko adalah konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²⁸

- 1). Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

²⁶ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, halaman 49.

²⁷ *Ibid.*, halaman 49.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, halaman 503.

- 2). Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

2. Konsepsi

Konsepsi adalah salah satu bagian yang terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.²⁹ Pada penelitian ini disusun beberapa definisi operasional dari konsep-konsep yang akan digunakan agar tidak terjadi perbedaan pengertian dan pemahaman, yakni:

1. Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan, dalam arti lain tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

²⁹ Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, halaman 3.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.
5. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁰
6. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³¹
7. Harga jual adalah sejumlah kompensasi yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang ataupun jasa.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, halaman 121.

³¹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif di mana penelitian hukum normatif atau yang juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.³² Penelitian hukum normatif juga mengacu kepada aturan-aturan hukum, norma-norma hukum yang terdapat baik di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan maupun di dalam putusan pengadilan.

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis, artinya dalam penulis hanya ingin menggambarkan kebijakan-kebijakan yang dilakukan pihak pembuat kebijakan dalam hal ini pemerintah terhadap ketentuan yang mengatur tentang profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian seperti ini juga disebut sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*), yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku (*law as it written in the book*), maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (*law as it is decided by the judge through judicial process*).³³

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan

³² Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014, halaman 94.

³³ Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Perbandingan Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2003, halaman 4.

(*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan penelitian terhadap produk-produk hukum, diimana penelitian ini mengkaji dan meneliti mengenai produk-produk hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu suatu pendekatan yang digunakan terhadap konsep-konsep hukum antara lain lembaga hukum, fungsi hukum dan sumber hukum. Pendekatan kasus (*case approach*) untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.³⁴

3. Alat Pengumpul Data

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

³⁴ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2005, halaman 248.

Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan yaitu berupa:

1. Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, di mana di dalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan peraturan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
2. Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.

Peneliti dalam menjawab problematika penelitian, mencapai tujuan dan menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian,

memerlukan data, dan untuk memperoleh data seorang peneliti biasanya menggunakan instrumen mengumpulkan data, dan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan studi dokumen.

4. Prosedur Pengambilan Dan Pengumpulan Data

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library reseacrh*). Studi kepustakaan (*library reseacrh*) adalah serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan jalan membaca, menelaah, mengklarifikasi, mengidentifikasi, dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan serta buku-buku literatur yang ada relevansinya dengan permasalahan penelitian, dan selain mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan dan studi putusan.³⁵

5. Analisis Data

Pengolahan, analisis dan konstruksi data penelitian hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kaidah hukum dan kemudian konstruksi dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dari sistem hukum tersebut.³⁶ Data yang telah dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis dengan analisis data kualitatif, yaitu sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan bahan hukum, berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman 24.

³⁶ *Ibid.*, halaman 225.

- b. Memilah-milah bahan hukum yang sudah dikumpulkan dan selanjutnya melakukan sistematisasi bahan hukum sesuai dengan permasalahan yang dikaji di dalam penelitian.
- c. Menganalisis bahan hukum dengan membaca dan menafsirkannya untuk menemukan kaedah, asas dan konsep yang terkandung di dalam bahan hukum tersebut.
- d. Menemukan hubungan konsep, asas dan kaidah tersebut dengan menggunakan teori sebagai pisau analisis.³⁷

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya tersebut dituangkan dalam bentuk tesis. Metode kualitatif dilakukan guna mendapatkan data yang utuh dan jelas, yang selanjutnya data-data akan diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh serta diambil penarikan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh.

³⁷ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Jakarta, 2008, halaman 48.

BAB II

KETENTUAN SERTA ATURAN HUKUM TERHADAP PEMBUATAN AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Akta Autentik Dan Ketentuan Hukum Yang Mengatur Akta Autentik

1. Pengertian Akta Dan Unsur-Unsur Akta Autentik

Istilah akta berasal dari bahasa belanda yaitu akte, di mana dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat, pertama mengartikan akta sebagai surat dan kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa para sarjana yang menganut pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat. Pitlo mengartikan akta yaitu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁸ Sudikno berpendapat, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.³⁹

R. Subekti menyebutkan kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum* yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.⁴⁰ Pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, namun ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah surat, melainkan suatu perbuatan. Pasal 108 KUH Perdata

³⁸ Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986, halaman 52.

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, halaman 106.

⁴⁰ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, halaman 9.

menyebutkan seorang istri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindahtangankan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis, sekalipun suami telah memberi kuasa kepada istrinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si istri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.

R. Subekti juga menyatakan kata akta pada pasal tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan perbuatan hukum.⁴¹ Fokema Andrea berpendapat, yang dimaksud dengan akte dalam arti luas, akte adalah perbuatan-perbuatan hukum (*rechthandelling*). Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁴² Marjanne Ter Mar Shui Zen, menyatakan bahwa istilah akte disamakan dengan istilah akta, akte, surat.⁴³

Sehubungan dengan adanya dualisme pengertian mengenai akta ini, maka yang dimaksud disini sebagai akta adalah surat yang memang sengaja dibuat dan diperuntukkan sebagai alat bukti di mana ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni tulisan itu harus ditandatangani, dan tulisan itu

⁴¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 2006, halaman 29.

⁴² N. E. Algra. H. R. W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983, halaman 25.

⁴³ Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Djambatan, Jakarta, 1999, halaman 19.

diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.⁴⁴ Selanjutnya jika di tinjau dari segi pembuatannya, dikenal dua macam jenis akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambetelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Wewenang serta pekerjaan pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Kohar akta autentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuat.⁴⁵ Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Ketentuan lain mengenai surat di bawah tangan juga disebutkan di dalam KUH Perdata 1878 tentang perikatan utang sepihak di bawah tangan dan Pasal 932 tentang wasiat olografis.

⁴⁴ M. U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997, halaman 3.

⁴⁵ A. Kohar, *Notariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, halaman 86.

Berdasarkan pihak yang membuatnya, untuk akta autentik dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁴⁶

1. Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Termasuk kedalam akta ini misalnya akta jual beli, akta perjanjian pinjam pakai, akta perjanjian kredit, akta perjanjian sewa menyewa, dan lain sebagainya. Ketentuan yang terdapat dalam *partij akte* adalah inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan dan berisi keterangan dari para pihak.
2. Akta pejabat (*ambtelijk akte atau relaas akte*) yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat berwenang, tentang apa yang di lihat dan saksikan dihadapannya, jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Kategori yang termasuk ke dalam akta pejabat diantaranya adalah berita acara rapat pemegang saham perseroan terbatas, berita acara lelang, berita acara penarikan undian, berita acara rapat direksi perseroan terbatas, akta kelahiran, akta kematian, kartu tanda penduduk, surat izin mengemudi, ijazah, daftar inventaris harta peninggalan dan lain-lain. Pada umumnya *ambtelijk akte* atau *relaas akte* merupakan inisiatif ada pada pejabat yang berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambetenaar*) pembuat akta.

⁴⁶ Mochammad Dja'is, RMJ. Koosmargono, *Membaca Dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2008, halaman 154-155.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, perbedaan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan adalah:

1. Akta autentik dibuat dengan bantuan pejabat umum yang berwenang untuk itu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang berkepentingan untuk itu tanpa campur tangan dari pejabat umum, sehingga bentuknya bervariasi atau berbeda-beda.

Akta autentik baik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun akta yang dibuat oleh pejabat umum lainnya dapat dipersamakan dengan akta di bawah tangan, apabila ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat untuk dinyatakan sebagai akta autentik tidak terpenuhi di dalam proses pembuatannya, sebagaimana yang disebutkan di dalam KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.⁴⁷

2. Kekuatan Mengikat Akta Autentik

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, di mana dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan

⁴⁷ Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

bahwa akta autentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian.⁴⁸

Akta autentik adalah salah satu alat bukti berupa surat dan dibuat secara tertulis, bukti-bukti surat dalam kasus perdata adalah bukti paling penting yang berbeda dengan dalam kasus pidana, alat bukti akta autentik diatur secara tegas dalam undang-undang hukum acara perdata, bukti akta autentik harus dibuat secara tertulis oleh pejabat yang berwenang dan para pihak yang membutnya, seperti yang diatur dalam undang-undang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik ini adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pejabat umum lainnya, di mana dalam prosedur untuk membuat akta autentik harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, alat bukti akta autentik dalam hukum perdata dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang tidak bisa dipungkiri kekuatan pembuktiannya oleh hakim di dalam proses persidangan di pengadilan dan juga oleh para pihak, di mana untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat itu harus memenuhi tiga persyaratan, yaitu

⁴⁸ R. Subekti, *Op. Cit.*, halaman 51.

persyaratan untuk memenuhi kekuatan pembuktian, membuktikan kekuatan material dan kekuatan verifikasi formal.

Akta yang dibuat dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yaitu, suatu akta harus dibuat untuk lengkap atau sempurna (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum, tetapi dapat juga berfungsi sebagai alat bukti, selain fungsinya yang formil akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti karena akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Pada kekuatan pembuktian lahir dari akta autentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, di mana hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya.

Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan tentang autentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja, dan sebagai alat bukti maka akta autentik baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir. Mengenai fungsinya, akta autentik berfungsi

bagi para pihak akta autentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga, akta autentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.⁴⁹

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam hukum perdata.

B. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta

1. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁴⁹ Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1984, halaman 10.

Selanjutnya untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah maka diperlukan syarat yang diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian atau pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan.

- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Tugas pejabat umum adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Pejabat umum adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁵⁰ Selain itu pejabat umum juga mempunyai hak dan kewenangan, di mana secara epistemologis, yang dimaksud hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu.⁵¹ Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud disini yaitu yang ditentukan oleh undang-undang, dan berdasarkan ketentuan dalam undang-undang, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, di mana perbuatan hukum dimaksud adalah:
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).
 - e. Pembagian hak bersama.
 - f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.

⁵⁰ Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, halaman 159.

⁵¹ Suharso, Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan Delapan, Widya Karya, Semarang, 2009, halaman 161.

- g. Pemberian hak tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵²
2. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁵³
 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁵⁴
 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁵⁵

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai seorang pejabat umum merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan di mana segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.

⁵² Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵³ Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁴ Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁵ Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Ini penting karena Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan tugas jabatannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta autentik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegang teguh kepada kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, untuk menciptakan suatu alat bukti autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna,

membebaskan atau menyadarkan anggota masyarakat dari penipuan atau iktikad tidak baik dari orang-orang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan, dengan demikian antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para pihak yang membutuhkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁶

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta di bawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.⁵⁷ Akta akan menjadi suatu problem tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan dan lahirlah suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak.

Resiko tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu. Menjadi penting bagi individu tersebut untuk melengkapi diri dengan surat atau dokumen yang dapat melindunginya dari segala hubungan hukum, oleh

⁵⁶ Dian Pramesti Stia, *Peranan Notaris Dalam Proses Peradilan Kaitannya Dengan Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Jabatan Di Kota Surakarta*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, halaman 65.

⁵⁷ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Padya Paramita, Jakarta, 2007, halaman 25.

sebab pilihan akta autentik dirasa sebagai suatu hal yang tepat dalam menuangkan dan pengesahan suatu kesepakatan.⁵⁸

2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik Yang Berkepastian Hukum

a. Tanggung Jawab Etika

Suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum, dalam arti bertanggung jawab atas sanksi yang dikenakan atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum, di mana dalam tanggung jawab terkandung pengertian penyebab tanggung jawab dapat dilakukan secara langsung ataupun secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain tetapi di bawah kekuasaannya atau pengawasannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan jabatannya, harus berperan sebagai petunjuk jalan dalam bidang hukum dan dapat memberikan petunjuk yang bermanfaat untuk orang-orang yang memiliki kepentingan terhadapnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak tunduk pada suatu ketentuan dari penguasa tentang pegawai negeri, namun demikian dalam melaksanakan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus selalu dilandasi oleh suatu integritas moral dan kejujuran yang tinggi, karena akta-akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan dokumen negara yang harus dipelihara dan sangat penting dalam penerapan hukum pembuktian yaitu sebagai bukti autentik yang menyangkut kepentingan bagi para pencari keadilan.

⁵⁸ Ira Koesoemawati, Yunirman Rijan, *Kenotariatan*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, halaman 6.

Definisi dari sebuah tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jikalau terjadi apa-apa maka seseorang boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan.⁵⁹ Sedapat mungkin Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berupaya mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari para pihak adalah yang sebenarnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memperoleh keterangan-keterangan tersebut dari orang-orang yang dikenalnya dan dipercayainya atau dapat melihat bukti identitas dari para pihak, akan tetapi apabila ternyata segala keterangan yang diberikan oleh para pihak tersebut adalah tidak benar, maka semuanya itu bukanlah tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya bertanggung jawab atas kebenaran formil yang telah diberikan oleh para pihak.

Tanggung jawab etis Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan norma moral yang merupakan ukuran bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menentukan benar-salahnya atau baik-buruknya tindakan yang dilakukan dalam menjalankan profesinya di mana tanggung jawab ini meliputi 3 (tiga) hal yaitu:

- 1). Pertama, bilamana tindakan tersebut dilakukan dalam keadaan kemampuan akal budinya berfungsi secara normal.
- 2). Kedua, dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran dengan kemauan bebas.

⁵⁹ Muhammad Ali, *Op. Cit.*, halaman 139.

3). Ketiga, adanya kesengajaan dengan maksud jahat yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akibatnya menimbulkan kerugian.

Hakikatnya, moral berkaitan erat dengan etika, yang mempunyai 2 (dua) makna, pertama sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia, kedua bersifat etik yang digunakan untuk membedakan perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi, di mana hal ini tertuang dalam peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Sikap moral penunjang etika profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah bertindak atas dasar tekad, adanya kesadaran berkewajiban untuk menjunjung tinggi etika profesi, menciptakan idealism dalam mempraktikan profesi, yaitu bekerja bukan untuk mencari keuntungan, mengabdikan kepada sesama, jadi hubungan etika dan moral adalah bahwa etika sebagai refleksi kritis terhadap masalah moralitas, dan membantu dalam mencari orientasi terhadap norma-norma dan nilai-nilai yang ada.

Moral adalah akhlak, budi pekerti yang berkaitan dengan baik buruk yang diterima umum mengenai perbuatan, sikap, dan kewajiban. Hati nurani merupakan kesadaran yang diucapkan manusia dalam menjawab

pertanyaan, apakah sesuatu yang dilakukannya adalah perbuatan baik ataukah tidak baik, etis ataukah tidak etis, sedangkan integritas adalah kesadaran atas fungsi yang diemban manusia di dalam masyarakat tanpa dipengaruhi oleh apapun.⁶⁰ Integritas adalah hasil akhir dari pergulatan moral dan hati nurani yang terjadi di dalam diri seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga ia secara teguh mampu menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang mengemban sebagian tugas negara dan berpaku pada hukum yuridis formal yakni peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kode etik adalah suatu tuntunan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh para anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktikkannya, sehingga dengan demikian kode etik adalah tuntunan, bimbingan, atau pedoman moral atau kesusilaan baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta.

b. Tanggung Jawab Hukum

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta autentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dibebani

⁶⁰ Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang Dan Di Masa Datang*, PP Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2000, halaman 193.

tanggung jawab hukum atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala resiko ataupun kosekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan.

Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pertanggungjawaban administrasi, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata, dan pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, di mana hal tersebut merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan akta autentik.

Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum, sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum, karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap seorang manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara bidang hukum perdata maupun hukum pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya, sehingga dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dipungkiri lagi, saat ini cukup banyak perkara-perkara pidana yang terjadi dikarenakan perilaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak profesional dan memihak salah satu pihak pada akta-akta yang dibuatnya, dan akibat dari semua ini ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditetapkan sebagai tersangka, terdakwa dan dipidana.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti ketidakprofesionalan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat, dan sebagai konsekuensinya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan wajib bertanggung jawab menurut Pasal 1365

KUH Perdata terhadap malpraktik Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶¹ Sebagai akibat dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai terjadinya malpraktik Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tindak pidana yang dapat mengakibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijatuhi hukuman, sedangkan akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya itu adalah akta tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan namun tidak terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh para pihak.

C. Ketentuan Serta Aturan Hukum Terhadap Pembuatan Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dewasa ini masih banyak orang awam yang tak menyadari bahwa profesi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah berbeda, dan tidak sedikit yang menyamaratakan keduanya karena yang berprofesi sebagai notaris belum tentu juga berprofesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi memang seseorang diperbolehkan untuk memegang dua jabatan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa definisi notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, sedangkan definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah tercatat dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang

⁶¹ Varia Peradilan, Majalah Hukum Bulanan, Tahun IV, 28 November 1988, halaman 154.

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbedaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat dilihat dari segi dasar hukum, di mana dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dasar pengangkatan sebagai notaris di atur melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor C-537.HT.03.01-1998 Tentang Pengangkatan Notaris, di mana pengangkatan dan pemberhentian jabatan notaris dilakukan oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Dasar hukum pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8-XI-1998 Tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan, selain itu dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. 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.

Perbedaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segi tugas dan wewenang yaitu tugas dan wewenang notaris ialah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris juga berwenang dalam mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.

Tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tercantum dalam Pasal 2 Ayat (1) Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Perbedaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan notaris dari

cara kerjanya yaitu lingkup kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya per wilayah atau perkota, sedangkan notaris berwenang membuat akta selama perbuatan hukum yang dilakukan ada dalam wilayah kerjanya, sebagai contoh, notaris yang bertempat di Tangerang dapat membuat akta hingga wilayah Serang karena termasuk dalam wilayah kerjanya yaitu Propinsi Banten.

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset desa, di mana bentuk pemindahtanganan aset desa meliputi tukar menukar, penjualan, dan penyertaan modal pemerintah desa. Pemindahtanganan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan milik desa hanya dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Aset desa dapat dijual apabila aset desa tidak memiliki nilai manfaat dan/atau nilai ekonomis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa, dapat berupa tanaman tumbuhan dan ternak yang dikelola oleh pemerintahan desa, seperti pohon jati, meranti, bambu, sapi, kambing.⁶²

Penjualan aset dapat dilakukan melalui penjualan langsung dan/atau lelang yang dilengkapi dengan bukti penjualan dan ditetapkan dengan keputusan kepala desa tentang penjualan. Penjualan langsung antara lain meja, kursi, komputer, mesin tik serta tanaman tumbuhan dan ternak, sedangkan penjualan melalui lelang antara lain kendaraan bermotor, peralatan mesin. Uang hasil penjualan dimasukkan dalam rekening kas desa sebagai pendapatan asli desa. Penyertaan modal

⁶² Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

berupa tanah kas desa dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan dan peningkatan kinerja badan usaha milik desa.⁶³

Pemindahtanganan aset desa berupa tanah hanya dapat dilaksanakan melalui tukar menukar baik dalam bentuk menukar tanah dengan tanah secara langsung dan atau menjual tanah dan menukarkannya kembali dengan membeli tanah yang lain, di mana maksud pemindahtanganan aset desa berupa tanah dilakukan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan umum, dan tanah kas desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum.⁶⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas, adapun ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan pembuatan akta yang terdapat dalam KUH Perdata, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang

⁶³ Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁶⁴ Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan Aset Desa yang menyatakan bahwa pemindahtanganan aset desa berupa tanah dilakukan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan umum, dan tanah kas desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus memeriksa semua pihak dengan teliti serta memeriksa sejarah dari objek yang diperjualbelikan, apakah diperbolehkan atau tidak menurut aturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus memperhatikan dengan seksama syarat-syarat pendukung dalam pemindahtanganan aset desa berupa tanah seperti harus mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan izin tertulis dari Bupati atau Walikota.
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal menemukan penyalahgunaan kewenangan dalam berbagai persyaratan terkait pemindahtanganan aset desa berupa tanah tidak melanjutkan keinginan para pihak untuk membuat akta terhadap pemindahtanganan aset desa berupa tanah tersebut.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal melaksanakan peralihan hak harus memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan memperhatikan keadaan dilapangan terkait nilai dan harga tanah yang

akan dilakukan peralihan hal ini sebagaimana di atur didalam Pasal 45 Juncto Pasal 54 Ayat (5) Juncto Pasal 62 Ayat (2) Juncto 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.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan, dikatakan alat bukti sempurna karena akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI TERHADAP AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH YANG DI DALAMNYA TERDAPAT PENGURANGAN NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN DARI NILAI JUAL OBJEK PAJAK

A. Pengelolaan Aset Desa Berupa Tanah Oleh Pemerintah Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya, alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan tanah secara terus menerus, dan perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah secara besar-besaran. Alih fungsi tanah selain untuk memenuhi kebutuhan industri, alih fungsi tanah juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.⁶⁵

Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.⁶⁶ Istilah tanah memiliki arti yang sangat luas, untuk itu diperlukan batasan-batasannya.

⁶⁵ Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, halaman 13.

⁶⁶ Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1992, halaman 9.

Batasan resmi mengenai tanah adalah atas dasar hak menguasai dari negara yang ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁶⁷ Berdasarkan hal tersebut di atas, maka yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶⁸

Istilah menguasai bukan berarti memiliki, namun mempunyai arti sebagai organisasi kekuasaan bangsa, di mana negara diberikan wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. Pemerintah sebagai wakil negara dapat mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk di dalamnya juga mengenai tanah.⁶⁹ Alih fungsi tanah merupakan fenomena yang tidak dapat dihindarkan dari pembangunan, dan upaya yang mungkin dilakukan adalah dengan memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi tanah milik negara/daerah menjadi tanah yang diperuntukkan untuk kepentingan umum, dan dalam rangka dilakukannya alih fungsi tanah milik negara/daerah, para pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonannya melalui mekanisme

⁶⁷ Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, halaman 18.

⁶⁹ Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, halaman 54.

perizinan, di mana mekanisme tersebut terbagi dalam dua jalur yaitu dapat melalui izin lokasi atau izin perubahan penggunaan tanah.

Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah.⁷⁰ Barang milik desa adalah kekayaan milik desa berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak.⁷¹ Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa, di mana aset lainnya milik desa antara lain:⁷²

1. Kekayaan desa yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, serta anggaran pendapatan dan belanja desa
2. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis.
3. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Hasil kerja sama desa.
5. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

⁷⁰ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁷¹ Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁷² Pasal 76 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa jenis aset terdiri atas:

1. Kekayaan asli desa yang terdiri atas:
 - a. Tanah kas desa.
 - b. Pasar desa.
 - c. Pasar hewan.
 - d. Tambatan perahu.
 - e. Bangunan desa.
 - f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa.
 - g. Pelelangan hasil pertanian.
 - h. Hutan milik desa.
 - i. Mata air milik desa.
 - j. Pemandian umum.
 - k. Lain-lain kekayaan asli desa.
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran belanja desa.
3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis.
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian atau kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Hasil kerja sama desa.
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Rincian mengenai jenis aset desa tersebut merupakan pengakuan dari pemerintah bahwa desa memiliki aset yang dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan asli desa. Aset desa tidak hanya untuk kepentingan meningkatkan pendapatan asli desa, tetapi juga untuk

kepentingan yang lebih luas seperti pembangunan pasar desa, sarana pendidikan dan sarana sosial lainnya untuk menjunjung pelayanan publik, dan lain-lain.⁷³

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa membawa kemajuan yang sangat berarti berkenaan dengan aset desa, diantaranya:

1. Pertama, penegasan digunakannya istilah aset desa yang memiliki makna lebih luas dari kekayaan desa.
2. Kedua, bervariasinya uraian mengenai aset milik desa baik aset fisik atau infrastruktur, aset finansial, dan aset sumber daya alam, di mana pemerintah telah memberi pengakuan (rekognisi) dan proteksi terhadap aset desa seperti hutan milik desa, tambatan perahu, dan mata air milik desa, dengan kata lain pemerintah telah memberi proteksi dengan melakukan redistribusi sumber daya alam yang selama ini dikuasai oleh negara.
3. Ketiga, aset finansial bukan hanya meliputi kekayaan desa yang dibeli dan diperoleh atas beban anggaran belanja desa atau daerah, namun juga meliputi kekayaan desa yang dibeli dan diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara, di mana hal ini merupakan kemajuan bahwa desa mendapat pengakuan dan penghormatan sebagai bagian dari sistem ketatanegaraan dan bukan sebagai sub sistem kabupaten atau kota.

⁷³ Sutaryono, *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*, Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD), Yogyakarta, 2014, halaman 4.

4. Keempat, proteksi terhadap aset desa juga diberikan pada kekayaan milik desa yang selama ini telah diambil alih pemerintah daerah kabupaten atau kota dikembalikan kepada desa kecuali yang sudah digunakan untuk fasilitas umum. Hal ini membuka upaya lebih luas bagi desa dalam mengelola berbagai aset desa untuk kesejahteraan warganya, sejalan dengan salah satu tujuan pengaturan desa yaitu mendorong prakarsa, gerakan, dan partisipasi masyarakat desa untuk pengembangan potensi dan aset desa guna kesejahteraan bersama.⁷⁴

Aset desa harus dikelola dengan prinsip dasar atau kaidah-kaidah sebagai berikut:⁷⁵

1. Fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik desa yang dilaksanakan pengelola harus sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing.
2. Kepastian hukum, yaitu pengelolaan aset desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.
3. Transparansi dan keterbukaan di mana penyelenggaraan pengelolaan aset desa harus terbuka bagi semua pihak, dan masyarakat berhak menerima informasi mengenai tujuan, sasaran, dan hasil pengelolaan aset desa.
4. Efisiensi, pengelolaan aset desa diarahkan agar digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka

⁷⁴ *Ibid.*, halaman 6.

⁷⁵ Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal.

5. Akuntabilitas, seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset desa dari usulan hingga pencapaian hasilnya harus dapat dipertanggungjawabkan pada semua pihak terutama masyarakat desa.
6. Kepastian nilai, pengelolaan aset desa harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset serta penyusutan neraca pemerintah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa juga menambahkan asas atau prinsip dasar dalam pengelolaan aset desa adalah asas kepentingan umum, yang mengandung pengertian bahwa pengelolaan aset desa didasarkan pada kepentingan masyarakat luas di atas kepentingan individual, kelompok, atau golongan tertentu, di mana kepentingan masyarakat luas ini dalam pelaksanaannya dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan.⁷⁶

Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas dan prinsip-prinsip tersebut di atas, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa, dan karena membawa manfaat yang besar bagi masyarakat, maka aset desa harus dikelola dengan baik oleh para pihak. Kepala desa sebagai

⁷⁶ Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Juncto Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa, di mana kepala desa mempunyai wewenang dan tanggung jawab:⁷⁷

1. Menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa.
2. Menetapkan pembantu pengelola dan petugas atau pengurus aset desa.
3. Menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan aset desa.
4. Menetapkan kebijakan pengamanan aset desa.
5. Mengajukan usul pengadaan, pemindahtanganan dan/atau penghapusan aset desa yang bersifat strategis melalui musyawarah desa.
6. Menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan.
7. Menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/atau bangunan.

Kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa yaitu sekretaris desa selaku pembantu pengelola aset desa dan unsur perangkat desa (kepala urusan) sebagai petugas atau pengurus aset desa. Sekretaris desa selaku pembantu pengelola aset desa berwenang dan bertanggung jawab:

1. Meneliti rencana kebutuhan aset desa.

⁷⁷ Pasal 77 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

2. Meneliti rencana kebutuhan pemeliharaan aset desa.
3. Mengatur penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan aset desa yang telah di setujui oleh kepala desa.
4. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi aset desa.
5. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan aset desa.

Petugas atau pengurus aset desa bertugas dan bertanggung jawab untuk:

1. Mengajukan rencana kebutuhan aset desa.
2. Mengajukan permohonan penetapan penggunaan aset desa yang diperoleh dari beban anggaran belanja desa dan perolehan lainnya yang sah kepada kepala desa.
3. Melakukan inventarisasi aset desa.
4. Mengamankan dan memelihara aset desa yang dikelolanya.
5. Menyusun dan menyampaikan laporan aset desa.

Sekalipun mendapat mandat pengelolaan, pemerintah desa tidak dapat memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi atau segelintir orang, di mana rambu-rambu ini telah jelas dibuat dalam regulasi tentang aset desa. Pengelolaan aset desa harus mendapatkan persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) yang merupakan lembaga perwakilan desa, jika dilakukan pelepasan hak kepemilikan aset desa harus mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan izin tertulis dari Bupati atau Walikota, dan dalam pengelolaan aset desa,

semua proses harus dijalankan mengikuti asas atau prinsip dasar tertentu mengikuti asas umum pengelolaan barang milik negara.⁷⁸

Pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa, dan secara rinci, pengelolaan aset desa diuraikan yaitu sebagai berikut:⁷⁹

1. Perencanaan

Perencanaan adalah tahapan kegiatan secara sistematis untuk merumuskan berbagai rincian kebutuhan barang milik desa. Perencanaan aset desa dituangkan dalam rencana pembangunan jangka menengah desa untuk kebutuhan 6 (enam) tahun, sedangkan perencanaan kebutuhan aset desa untuk kebutuhan 1 (satu) tahun dituangkan dalam rencana kerja pemerintahan desa dan ditetapkan dalam anggaran belanja desa setelah memperhatikan ketersediaan aset desa yang ada.⁸⁰

2. Pengadaan

Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa. Pengadaan aset desa dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip efisien,

⁷⁸ Pasal 35 Juncto Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁷⁹ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁸⁰ Pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil atau tidak diskriminatif dan akuntabel.⁸¹

3. Penggunaan

Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam menggunakan aset desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi. Penggunaan aset desa ditetapkan dalam rangka mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa, dan status penggunaan aset desa ditetapkan setiap tahun dengan keputusan kepala desa.⁸²

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan desa dan tidak mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa dan ditetapkan dalam peraturan desa, dan hasil pemanfaatan aset desa merupakan pendapatan desa dan wajib masuk ke rekening kas desa, di mana bentuk pemanfaatan aset desa berupa:

- a. Pinjam pakai adalah pemanfaatan aset desa antara pemerintah desa dengan pemerintah desa lain serta lembaga kemasyarakatan desa di desa setempat dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan.

⁸¹ Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁸² Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- b. Sewa adalah pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
- c. Kerjasama pemanfaatan adalah pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan desa.
- d. Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.⁸³

5. Pengamanan

Pengamanan adalah proses, cara perbuatan mengamankan aset desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif, di mana pengamanan aset desa wajib dilakukan oleh kepala desa dan perangkat desa, dan biaya pengamanan aset desa dibebankan pada anggaran belanja desa, pengamanan aset desa meliputi:⁸⁴

- a. Pengamanan administrasi antara lain pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan.
- b. Pengamanan fisik untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi barang, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang.

⁸³ Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁸⁴ Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Pengamanan fisik untuk tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas, selain tanah dan bangunan dilakukan dengan cara penyimpanan dan pemeliharaan.

- c. Pengamanan hukum antara lain dengan melengkapi bukti status kepemilikan.⁸⁵

6. Pemeliharaan

Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan agar semua aset desa selalu dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa. Pemeliharaan aset desa wajib dilakukan oleh kepala desa dan perangkat desa, dan biaya pemeliharaan aset desa dibebankan pada anggaran belanja desa.⁸⁶

7. Penghapusan

Penghapusan adalah kegiatan menghapus atau meniadakan aset desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan pengelolaan barang, pengguna barang, dan/atau kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya. Penghapusan aset desa dilakukan dalam hal aset desa karena terjadinya, antara lain beralih kepemilikan, pemusnahan, atau sebab lain (seperti hilang, kecurian, terbakar).⁸⁷

⁸⁵ Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁸⁶ Pasal 20 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁸⁷ Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

8. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset desa, di mana bentuk pemindahtanganan aset desa meliputi tukar menukar, penjualan, dan penyertaan modal pemerintah desa. Pemindahtanganan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan milik desa hanya dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Aset desa dapat dijual apabila aset desa tidak memiliki nilai manfaat dan/atau nilai ekonomis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa, dapat berupa tanaman tumbuhan dan ternak yang dikelola oleh pemerintahan desa, seperti pohon jati, meranti, bambu, sapi, kambing.

Penjualan aset dapat dilakukan melalui penjualan langsung dan/atau lelang yang dilengkapi dengan bukti penjualan dan ditetapkan dengan keputusan kepala desa tentang penjualan. Penjualan langsung antara lain meja, kursi, komputer, mesin tik serta tanaman tumbuhan dan ternak, sedangkan penjualan melalui lelang antara lain kendaraan bermotor, peralatan mesin. Uang hasil penjualan dimasukkan dalam rekening kas desa sebagai pendapatan asli desa. Penyertaan modal berupa tanah kas desa dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan dan peningkatan kinerja badan usaha milik desa.⁸⁸

9. Penatausahaan

Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan aset desa sesuai dengan

⁸⁸ Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

ketentuan yang berlaku. Aset desa yang sudah ditetapkan status penggunaannya, harus diinventarisir dalam buku inventaris aset desa dan diberi kodefikasi. Kodefikasi adalah pemberian kode barang pada aset desa dalam rangka pengamanan dan kepastian status kepemilikan, dan kodefikasi diatur dalam pedoman umum mengenai kodefikasi aset desa.⁸⁹

10. Pelaporan

Pelaporan adalah penyajian keterangan berupa informasi terkait dengan keadaan objektif aset desa, di mana elaporan merupakan salah satu bentuk pengamanan aset desa secara administrasi.

11. Penilaian

Penilaian adalah suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset desa. Pemerintah daerah kabupaten/kota bersama pemerintah desa melakukan inventarisasi dan penilaian aset desa sesuai ketentuan peraturan perundangundangan. Penilaian aset desa dalam rangka pemanfaatan dan pemindahtanganan berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai publik.⁹⁰

12. Pembinaan Dan Pengawasan

Gubernur, Bupati, Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan aset desa, dalam

⁸⁹ Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁹⁰ Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

melakukan pembinaan dan pengawasan Bupati, Walikota dapat melimpahkan kepada Camat, di mana bentuk pembinaan dan pengawasan adalah sebagai berikut:⁹¹

- a. Internal pembinaan dan pengawasan internal ini dilakukan secara berkala sesuai kebutuhan dan urgensi aset desa yang dikelola dan dimanfaatkan, bisa mingguan, bulanan, tiga bulanan, enam bulanan, tahunan atau pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan dan pemanfaatan aset desa.
- b. Desa dapat menyelenggarakan musyawarah desa untuk mengatur siapa yang seharusnya duduk sebagai pengurus dan badan pengawas termasuk pembagian tugas pengurus dan tugas badan pengawas.
- c. Badan pengawas dapat bertugas memberikan solusi kinerja pengurus aset desa, memantau proses perencanaan dan pelaksanaan kerja pengurus aset desa, melaksanakan pembinaan administrasi, dan lain-lain.
- d. Pengawas juga dapat minta bantuan pada akuntan publik untuk menjaga kesehatan administrasi dan keuangan pengelolaan aset desa.
- e. Masyarakat juga dapat melakukan pengawasan dalam pengelolaan aset desa yaitu ketika pengelola menyelenggarakan musyawarah desa khusus membahas pengelolaan aset desa, misalnya

⁹¹ Pasal 46 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

musyawarah desa menentukan besarnya tarif sambungan baru bagi pelanggan air desa dan menentukan biaya rekening pemakaian air bersih.

- f. Eksternal pembinaan dan pengawasan eksternal ini dapat dilakukan secara berkala (tahunan atau lima tahunan) atau saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan maupun secara temporer atau tiba-tiba.

Pembinaan dan pengawasan ini dilakukan oleh lembaga supra desa, yaitu camat dan/atau bupati/walikota, di mana sssensi dari pembinaan dan pengawasan yang dilakukan adalah berupa pendampingan dan fasilitasi, dengan demikian maka tujuan pendampingan dan pengawasan pengelolaan aset desa adalah agar keamanan dan keberlanjutan pengelolaan aset desa dapat terjaga.⁹²

B. Mekanisme Pemindahtanganan Aset Desa Berupa Tanah Yang Berkepastian Hukum

Pemindahtanganan aset desa berupa tanah hanya dapat dilaksanakan melalui cara tukar menukar, di mana maksud pemindahtanganan aset desa berupa tanah dilakukan untuk:⁹³

1. Untuk kepentingan umum.
2. Bukan untuk kepentingan umum.
3. Tanah kas desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum.

Tukar menukar aset desa berupa tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan

⁹² Pasal 46 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁹³ Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

perundang-undangan, di mana tukar menukar sebagaimana dimaksud dilakukan dengan ketentuan:⁹⁴

1. Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai.
2. Apabila tanah pengganti belum tersedia maka terhadap tanah pengganti terlebih dahulu dapat diberikan berupa uang.
3. Penggantian berupa uang sebagaimana dimaksud di atas harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai.
4. Tanah pengganti sebagaimana dimaksud di atas diutamakan berlokasi di desa setempat, dan apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di desa setempat, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu kecamatan dan/atau desa dikecamatan lain yang berbatasan langsung.

Tukar menukar tanah milik desa sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan tahapan:⁹⁵

1. Kepala desa menyampaikan surat kepada bupati, walikota terkait hasil musyawarah desa tentang tukar menukar tanah milik desa dengan calon lokasi tanah pengganti berada pada desa setempat.
2. Kepala desa menyampaikan permohonan izin kepada bupati, walikota, untuk selanjutnya bupati, walikota meneruskan permohonan izin

⁹⁴ Pasal 33 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁹⁵ Pasal 34 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

kepada gubernur, dan apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di desa setempat, maka pelaksanaannya dilakukan dengan tahapan:⁹⁶

- a. Bupati atau walikota melakukan tinjauan lapangan dan verifikasi data untuk mendapatkan kebenaran materil dan formil yang dituangkan dalam berita acara.
- b. Hasil tinjauan lapangan dan verifikasi data sebagaimana dimaksud disampaikan kepada gubernur sebagai bahan pertimbangan pemberian persetujuan.
- c. Sebelum pemberian persetujuan, gubernur dapat melakukan kunjungan lapangan dan verifikasi data.
- d. Setelah gubernur memberikan persetujuan, selanjutnya kepala desa menetapkan peraturan desa tentang tukar menukar tanah milik desa.

Tinjauan lapangan sebagaimana dimaksud di atas dilakukan untuk melihat dan mengetahui secara materil kondisi fisik lokasi tanah milik desa dan lokasi calon pengganti tanah milik desa. Verifikasi data dilakukan untuk memperoleh bukti formil melalui pertemuan di desa yang dihadiri oleh unsur dari pemerintah desa, dan pihak yang melakukan tukar menukar, pihak pemilik tanah yang digunakan untuk tanah pengganti, aparat kecamatan, pemerintah daerah kabupaten dan provinsi, serta pihak dan/atau instansi terkait lainnya. Hasil tinjauan lapangan dan verifikasi data dimuat dalam berita acara yang ditandatangani oleh para

⁹⁶ Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

pihak dan/atau instansi terkait lainnya, di mana berita acara memuat antara lain hasil musyawarah desa, letak, luasan, harga wajar, tipe tanah desa berdasarkan penggunaannya; dan bukti kepemilikan tanah desa yang ditukar dan penggantinya.⁹⁷

Ganti rugi berupa uang apabila dibelikan tanah pengganti dan terdapat selisih sisa uang yang relatif sedikit atau uang ganti rugi relatif kecil dapat digunakan selain untuk tanah, di mana besaran dan penggunaan selisih sisa uang diatur oleh bupati atau walikota, dan selisih uang sebagaimana dimaksud dimasukkan dalam kas desa dan penggunaannya ditetapkan dalam anggaran pendapatan dan belanja desa.⁹⁸

Tukar menukar tanah milik desa bukan untuk pembangunan kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila ada kepentingan nasional yang lebih penting dan strategis dengan tetap memperhatikan dan menyesuaikan rencana tata ruang wilayah. Kepentingan nasional yang lebih penting dan strategis sebagaimana dimaksud di atas seperti pengembangan kawasan industri dan perumahan, di mana tukar menukar dilakukan dengan ketentuan:⁹⁹

⁹⁷ Pasal 35 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁹⁸ Pasal 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁹⁹ Pasal 38 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

1. Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai.
2. Tanah pengganti diutamakan berlokasi di desa setempat, apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di desa setempat, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu kecamatan dan/atau desa di kecamatan lain yang berbatasan langsung.

Tukar menukar tanah milik desa sebagaimana dimaksud di atas dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Ditetapkan dengan peraturan desa tentang tukar menukar tanah milik desa.
2. Peraturan desa ditetapkan setelah mendapat izin dari bupati, walikota, gubernur, dan persetujuan menteri.
3. Sebelum bupati menerbitkan izin, terlebih dahulu membentuk tim kajian kabupaten atau kota.
4. Tim kajian kabupaten atau kota keanggotaannya terdiri dari satuan kerja perangkat daerah terkait yang disesuaikan dengan kebutuhan serta ditetapkan dengan keputusan bupati atau walikota.
5. Tim kajian kabupaten atau kota melakukan pengkajian berupa peningkatan ekonomi desa, menguntungkan desa, dan tidak merugikan aset desa.

¹⁰⁰ Pasal 39 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

6. Tim kajian kabupaten atau kota harus dengan mengikutsertakan tenaga penilai.
7. Hasil kajian digunakan sebagai bahan pertimbangan dan hasil kajian disampaikan kepada gubernur untuk permohonan izin.

Gubernur sebelum menerbitkan izin terhadap tukar menukar tanah milik desa, terlebih dahulu melakukan kajian melalui tinjauan lapangan dan verifikasi data. Tinjauan lapangan dilakukan untuk melihat dan mengetahui secara materiil kondisi fisik lokasi tanah milik desa dan lokasi calon pengganti tanah milik desa. Verifikasi data dilakukan untuk memperoleh bukti formil melalui pertemuan di desa yang dihadiri oleh unsur dari pemerintah desa, pihak yang melakukan tukar menukar, pihak pemilik tanah yang digunakan untuk tanah pengganti, aparat kecamatan, pemerintah daerah kabupaten dan provinsi, serta pihak dan/atau instansi terkait lainnya.¹⁰¹

Hasil kunjungan tinjauan lapangan dan verifikasi data dimuat dalam berita acara yang ditandatangani oleh para pihak dan/atau instansi terkait lainnya, di mana berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat antara lain hasil musyawarah desa, letak, luasan, harga wajar, tipe tanah desa berdasarkan penggunaannya, dan bukti kepemilikan tanah desa yang ditukar dan penggantinya. Berita acara sebagaimana dimaksud digunakan sebagai dasar dan pertimbangan gubernur untuk

¹⁰¹ Pasal 40 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

menerbitkan izin dan selanjutnya disampaikan kepada menteri untuk mendapatkan persetujuan.¹⁰²

Tanah milik desa berada di luar desa atau tanah milik desa tidak satu hamparan yang terhimpit oleh hamparan tanah pihak lain dan/atau tanah milik desa yang di dalamnya terdapat tanah pihak lain dapat dilakukan tukar menukar ke lokasi desa setempat. Tukar menukar tanah milik desa dalam rangka meningkatkan efektifitas pengelolaannya agar lebih berdaya guna dan berhasil guna, di mana tukar menukar tanah milik desa dapat dilakukan dengan ketentuan:¹⁰³

1. Tukar menukar tanah milik desa dimaksud harus senilai dengan tanah penggantinya dan memperhatikan nilai wajar.
2. Ditetapkan dengan peraturan desa tentang tukar menukar tanah milik desa.
3. Peraturan desa ditetapkan setelah mendapat izin dari bupati atau walikota.

Aset desa yang telah ditukarkan dihapus dari daftar inventaris aset desa dan penggantinya dicatat dalam daftar inventaris aset desa. Pembiayaan administrasi proses tukar menukar sampai dengan penyelesaian sertifikat tanah desa pengganti sebagaimana dimaksud di atas dibebankan kepada pihak pemohon.¹⁰⁴

¹⁰² Pasal 42 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

¹⁰³ Pasal 43 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

¹⁰⁴ Pasal 44 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Terhadap Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Di Dalamnya Terdapat Pengurangan Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Dari Nilai Jual Objek Pajak

Kasus-kasus terkait kepala desa yang melepaskan hak atas tanah milik desa dalam hal ini menjual kepada pihak ketiga sudah banyak terjadi dan mendapat putusan dari pengadilan. Kepala desa selaku pejabat desa yang diberikan kewenangan oleh negara untuk mengatur dan mengelola tanah kas desa dalam hal ini telah melakukan penyalahgunaan kewenangan. Permasalahan hukum muncul manakala kepala desa menjual tanah kas desa kepada pihak lain, dengan posisi bahwa pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya dari kepala desa adalah tanah desa yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum dengan syarat-syarat tertentu.¹⁰⁵

Pasal 1313 KUH Perdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut, sehingga dapat disimpulkan

¹⁰⁵ Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

bahwa suatu perjanjian selalu ada dua pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi.¹⁰⁶

Pada perjanjian jual beli, harus dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual, dan dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat-syarat tersebut di atas terkait subjek dan objek yang harus ada dalam suatu perjanjian, di mana syarat pertama dan kedua terkait

¹⁰⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, halaman 92.

subjek perjanjian (syarat subjektif) sedangkan syarat ketiga dan keempat terkait objek perjanjian (syarat objektif), dan jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku, selanjutnya manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, dan hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji bahwa dalam perjanjian jual beli tanah aset desa, hal tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu berupa syarat subjektif yakni untuk kesepakatan dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian telah memenuhi syarat tersebut, namun untuk syarat objektif yakni suatu pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak terlarang dalam jual beli tanah kas desa tentu telah melanggar peraturan yang berlaku dan objek yang digunakan untuk jual beli tersebut merupakan objek yang terlarang.

Pihak pembeli dalam kasus yang di angkat sebagai permasalahan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang telah dibelinya merupakan tanah desa yang seharusnya tidak boleh dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum, sehingga dalam hal ini pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas terjadinya jual beli tersebut.

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Rumusan tersebut di atas menjelaskan bahwa dalam jual beli melahirkan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut.¹⁰⁷ Perumusan suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan iktikad baik mengingat dalam jual beli merupakan persetujuan untuk mengikatkan dirinya menyerahkan suatu objek kepada pihak lain, dengan demikian asas iktikad baik ini sangat penting untuk menghindari cacat-cacat tersembunyi dalam objek yang diperjualbelikan.¹⁰⁸

Pasal 1491 KUH Perdata menjelaskan bahwa kewajiban si penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Berdasarkan pasal tersebut maka kewajiban penjual harus menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya dari gangguan-gangguan yang merugikan dan penjual menjelaskan pula hal-hal penting yang wajib diketahui oleh pembeli sehingga ketika terjadi sengketa atas objek jual beli tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli.

¹⁰⁷ Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman 27.

¹⁰⁸ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, halaman 217.

Pada dasarnya bukan hanya pihak penjual yang harus beriktikad baik ketika akan menjual sesuatu barang, disisi lain kedua belah pihak yakni pihak pembeli juga berkewajiban memiliki iktikad baik dengan meneliti keadaan barang dari cacat tersembunyi sebelum membeli suatu barang. Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata menjelaskan bahwasanya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan iktikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan iktikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak, namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan iktikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beriktikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.¹⁰⁹

Berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi dalam jual beli, bahwa kesepakatan harus diberikan secara bebas, dan terdapat beberapa hal dalam hukum perjanjian yang menyebabkan suatu perjanjian tidak mengandung kebebasan, yakni adanya paksaan, kekhilafan atau kekeliruan, dan penipuan.¹¹⁰ Paksaan dalam hal ini berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), bukan berupa paksaan badan (fisik) yang lebih menekankan terhadap ancaman atas suatu perbuatan yang dilarang. misalnya saja pihak penjual harus menandatangani akta jual beli sebagai bentuk persetujuan karena adanya ancaman jiwa yang dilakukan oleh pihak lain sehingga terpaksa menyetujui jual beli tersebut.

¹⁰⁹ Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian Dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, halaman 8.

¹¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2008, halaman 23-24.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi ketika salah satu pihak khilaf terkait hal-hal pokok penting dari apa yang telah diperjanjikan, juga terkait sifat-sifat penting dari objek yang telah diperjanjikan ataupun juga terkait kepada siapa objek jual beli tersebut akan diserahkan, misalnya saja dalam jual beli tanah aset desa ini, pembeli mengalami kekhilafan karena sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut tidak terlebih dahulu meneliti keadaan objek (tanah) dari cacat tersembunyi.

Selanjutnya tentang penipuan dapat terjadi, ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya terkait objek yang akan diperjualbelikan disertai pula tipu muslihat untuk membujuk pembeli agar pembeli berkeinginan membeli objek (barang) tersebut, misalnya dalam kasus yang dikaji dalam penelitian ini, bahwa kepala desa telah melakukan penipuan dengan mengakui bahwa tanah yang dijualnya adalah tanah miliknya, namun faktanya tanah tersebut merupakan tanah desa yang seharusnya tidak diperbolehkan untuk dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum.

Kesepakatan yang telah terbentuk antara kepala desa dan pembeli mengandung unsur kekhilafan karena salah satu pihak melakukan kekeliruan terkait objek yang diperjanjikan yakni menjual tanah aset desa yang seharusnya tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak sedangkan pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan yang keliru, dalam hal ini pihak pembeli justru tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang

dibelinya merupakan tanah desa karena sejak awal perjanjian jual beli dibuat, penjual tidak menjelaskan dan menjamin secara aman atas barang yang hendak dijualnya, serta hal-hal penting yang wajib diketahui olehnya.

Perjanjian ini bisa juga dikategorikan sebagai penipuan karena terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain dengan memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan faktanya disertai pula tipu muslihat. Adapun tanah yang dijual kepada pembeli bukanlah tanah miliknya sendiri melainkan tanah milik negara berupa tanah aset desa yang pengelolaannya diserahkan kepada kepala desa selaku pejabat desa sebagai tambahan tunjangan selama menjabat sebagai kepala desa sehingga patut diduga telah terjadinya kekhilafan atau kesesatan dalam jual beli tanah aset desa ini.¹¹¹

Berkaitan dengan hal tersebut, apabila dilihat dari segi tindakan penjual yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya yang kemudian dijual kepada pembeli, maka telah terjadi penipuan karena penjual memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya disertai dengan tipu muslihat, dengan demikian pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan iktikad yang tidak baik oleh penjual, maka pihak yang beriktikad baik yakni pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*, di mana perlindungan hukum

¹¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, halaman 5.

preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang di cantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Kepala desa dalam hal ini telah menyalahgunakan kewenangannya dengan menjual tanah aset desa yang seharusnya tidak boleh dilakukan pelepasan hak kecuali untuk kepentingan umum, sedangkan pihak pembeli dalam kasus tersebut tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang dibelinya adalah tanah aset desa sehingga diperlukan perlindungan hukum terhadap pembeli tersebut.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam kasus jual beli tanah aset desa tersebut dapat ditemukan dalam beberapa pasal peraturan perundang-undangan karena secara jelas mengandung unsur kekhilafan dan penipuan. Pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menyebutkan bahwa:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Penanggungan tersebut walaupun tidak diperjanjikan di awal pembuatan perjanjian jual beli namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut

keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Berdasarkan tersebut di atas seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan *preventif*. Faktanya jual beli ini bertentangan dengan substansi pasal tersebut, di mana penjual dalam hal ini kepala desa menjual tanah tersebut tanpa menjamin bahwa objek tersebut aman dan tidak cacat tersebut, wajar saja hal itu dilakukan oleh penjual mengingat bahwa objek jual beli merupakan objek yang dilarang sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan syarat-syarat materil jual beli yang pada akhirnya bahwa perjanjian jual beli tersebut mengandung unsur kekhilafan dan penipuan.

Pembeli yang beriktikad baik juga mendapatkan perlindungan hukum *represif* yang merupakan perlindungan hukum yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beriktikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyebutkan:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Berkaitan dengan kasus jual beli tanah aset desa yang dilakukan oleh kepala desa tersebut di atas, posisi kasus bahwa kepala desa telah menyerahkan tanah yang hendak dijualnya kepada pembeli dan pembeli telah menerima objek jual beli berupa tanah dan melakukan pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan, namun dalam proses jual beli ini syarat objektif dan syarat materil dalam jual beli tidak terpenuhi, di mana suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, yakni objek berupa tanah tersebut seharusnya tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak tetapi justru dilakukan pelepasan yang bukan untuk kepentingan umum.

Syarat materil dalam hal ini juga tidak terpenuhi, bahwa kepala desa memang mempunyai kewenangan dalam menjual tanah aset desa tetapi demi kepentingan umum, apabila bukan untuk kepentingan umum maka tidak diperbolehkan. Akibat dari jual beli tanah aset desa ini pembeli dirugikan karena tidak mendapatkan kenikmatan untuk memakai atas objek yang telah dibelinya, dan oleh sebab itu pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi yang sesuai dengan harga kesepakatan beserta kerugian-kerugian yang ditanggung pembeli dari penjual.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah aset desa ini lebih condong pada perlindungan hukum

represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah aset desa sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beriktikad baik maka Pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, dan adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata, kemudian terhadap pembeli yang beriktikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata.

BAB IV

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PENJUALAN ASET DESA BERUPA TANAH YANG DI DALAMNYA TERDAPAT PENGURANGAN NILAI JUAL TANAH ASET DESA BERDASARKAN DARI NILAI JUAL OBJEK PAJAK

A. Gambaran Kasus Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Dilakukan Oleh Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa Dalam Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

Terdakwa Purnyoto selaku Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD) Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang bersama-sama dengan Sumarmi (sebagai terdakwa dalam berkas tersendiri) selaku Kepala Desa Ngrimbi yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor 188.4.45/187/415.12/2008. Kasus ini berawal dari keberadaan aset desa Ngrimbi berupa tanah kas desa seluas 17.680 M² sesuai bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 96 atas nama Supriati, yang mana tanah ini merupakan hasil tukar guling dari tanah seluas 1,3 Ha bukti Letter C Nomor 1 Persil Nomor 60 A.¹¹²

Tanah kas desa tersebut, berdasarkan buku tanah milik desa/ tanah terdaftar sebagai tanah kas desa, asal tanah kas desa tersebut adalah tanah cawisan, terdaftar dalam buku Letter C/Persil 602 seluas 1,830 Ha kelas III. Sejak tahun 2008 muncul keinginan dan aspirasi dari masyarakat Desa Ngrimbi untuk dapat mengembalikan aset desa berupa tanah kas desa yang telah ditukargulingkan, hal ini ditindaklanjuti dengan musyawarah desa pada tanggal 08 April 2008 dan ditindaklanjuti dengan

¹¹² Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

musyawarah desa tanggal 16 November 2010 yang mana dalam pelaksanaannya akan memberikan kesempatan kepada terdakwa untuk menjadi mediator.¹¹³

Selanjutnya terdakwa atas seizin dan sepengetahuan Sumarmi selaku Kepala Desa Ngrimbi melakukan penjualan tanah cawisan seluas 17.680 M² tersebut dengan perantara saudara Lilik Sudarto. Selanjutnya saudara Lilik Sudarto menawarkan tanah tersebut kepada Suhartono dan kemudian Suhartono meninjau lokasi tanah tersebut di Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng yang mana pada saat itu Suhartono juga bertemu dengan terdakwa dan terdakwa meyakinkan Suhartono untuk membeli tanah tersebut dengan dalih tanah tersebut adalah milik perorangan bukan milik Pemerintah Desa Ngrimbi, dan untuk kepentingan jual beli tanah tersebut Suhartono telah melakukan beberapa pembayaran kepada terdakwa melalui saudara Lilik Sudarto dengan jumlah total sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).¹¹⁴

Jual beli tanah tersebut dilaksanakan di hadapan Sri Hartatik SH. M. Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 23 Desember 2011 antara saudara Sutikno selaku ahli waris dari saudari Supriati sebagai penjual dengan saudari Phovy Hari Isnaty sebagai pembeli yang merupakan anak dari Suhartono. Akta Jual Beli Nomor 317/2011 tanggal 23 Desember 2011 tersebut obyek tanah adalah tanah hak milik nomor 96

¹¹³ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

¹¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur seluas 17.730 M² dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yaitu nomor 12.12.04.13.00067, NOP 35.17.070.013. 003-0036.0, dan dalam akta jual beli tersebut antara penjual dan pembeli menyepakati nilai jual tanah sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah, padahal faktanya harga sebenarnya yang telah dibayarkan oleh Suhartono adalah sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).¹¹⁵

Setelah tanah cawisan tersebut laku terjual baik Sumarmi maupun terdakwa Purnyoto tidak dapat mempertanggungjawabkan atas penggunaan uang tersebut dan terhadap penggunaan dari uang tersebut tidak jelas penggunaannya baik oleh Sumarmi maupun terdakwa Purnyoto yang tidak dapat mempertanggungjawabkan terhadap penggunaan uang tersebut dan uang dari hasil penjualan tanah cawisan tersebut belum dibelikan penggantinya sehingga Desa Ngrimbi saat ini menjadi kehilangan aset desanya padahal tujuan awalnya ada keinginan dari masyarakat Desa Ngrimbi mengembalikan aset desa seperti semula dengan menjual tanah cawisan dan hasil dari penjualan tanah cawisan tersebut akan dipergunakan untuk membeli tanah yang lama namun kenyataannya Sumarmi bersama-sama dengan terdakwa Purnyoto tidak melaksanakan kesepakatan masyarakat Desa Ngrimbi.¹¹⁶

¹¹⁵ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

¹¹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas majelis hakim berpendapat bahwa terdapat hubungan kerja sama yang erat antara Sumarmi dengan terdakwa Purnyoto sehingga tanah cawisan Desa Ngrimbi dapat terjual kepada Suhartono dan mengakibatkan Desa Ngrimbi kehilangan asetnya. Perbuatan Sumarmi bersama-sama dengan terdakwa Purnyoto telah mengakibatkan kerugian Negara dalam hal ini Pemerintah Desa Ngrimbi Kabupaten Jombang sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).¹¹⁷

Penjualan atau pelepasan hak kepemilikan tanah kas desa tersebut dilakukan oleh Sumarmi selaku Kepala Desa Ngrimbi dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa yang pada pokoknya yakni:¹¹⁸

1. Kekayaan desa berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak.
3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat.

¹¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

¹¹⁸ Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud ditetapkan dengan keputusan kepala desa.
5. Keputusan kepala desa diterbitkan setelah mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan mendapat izin tertulis dari Bupati, Walikota dan Gubernur.

Bahwa Sumarmi selaku Kepala Desa Ngrimbi, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, juga telah melanggar ketentuan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Pengelolaan Tanah Desa yang pada pokoknya menerangkan:¹¹⁹

1. Tanah desa atau eks tanah desa dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain kecuali untuk kepentingan pembangunan yang ditetapkan dalam peraturan daerah.
2. Peralihan hak tanah desa eks tanah desa kepada pihak ketiga dilaksanakan dengan tukar menukar.
3. Peralihan tanah desa atau eks tanah desa sebagaimana dimaksud dilakukan dengan syarat ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepas, dan kompensasi dana pembangunan.

Perbuatan terdakwa Purnyoto selaku Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD) Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang bersama-sama dengan Sumarmi (sebagai terdakwa dalam berkas tersendiri) selaku Kepala Desa Ngrimbi telah mengakibatkan kerugian negara dalam hal ini Pemerintah Desa Ngrimbi,

¹¹⁹ Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Pengelolaan Tanah Desa

Kabupaten Jombang sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekira jumlah itu.¹²⁰

Sumarmi selaku kepala desa atau pejabat negara di tingkat daerah seharusnya melakukan pengelolaan aset desa sesuai dengan mekanisme sebagaimana umumnya dalam lembaga pemerintahan, dan dalam penjualan aset Desa Ngrimbi, Sumarmi bersama-sama dengan terdakwa Purnyoto tanpa memperhatikan peraturan perundang-undangan yang ada, telah melakukan penjualan tanah cawisan tersebut sehingga dalam hal ini mengakibatkan Desa Ngrimbi kehilangan asetnya.¹²¹

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Penjualan Aset Desa Berupa Tanah Yang Di Dalamnya Terdapat Pengurangan Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Dari Nilai Jual Objek Pajak

Alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan undang-undang yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta autentik yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya akta autentik dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta autentik dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukum, dan adapun sebab-sebab tersebut yaitu:

1. Tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian.
2. Ketidackakapan absolut.
3. Ketidakwenangan bertindak.

¹²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

¹²¹ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

4. Bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.
5. Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal.
6. Ketidacakapan relatif.
7. Cacat kehendak.
8. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).
9. Wanprestasi sebagai syarat batal.
10. Tidak terpenuhinya bentuk perjanjian formil.

Implikasi hukum mengenai kebatalan dan pembatalan akta autentik berdasarkan perundang-undangan yaitu sebagai berikut:¹²²

1. Akta Autentik Dapat Dibatalkan

Akta autentik dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.

Pada awal pembuatan akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap pejabat umum tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan, di mana kesepakatan antara para pihak, yaitu

¹²² Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013, halaman 173.

persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya.

Akta autentik harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta autentik tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata atau tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Ketentuan berlakunya pembatalan di dalam akta autentik yang dapat dibatalkan adalah akta autentik akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi akta autentik menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta autentik tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

2. Akta Autentik Batal Demi Hukum

Akta autentik batal demi hukum apabila suatu akta autentik tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta autentik tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab

kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

3. Akta Autentik Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:¹²³

- a. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan.
- b. Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan.
- c. Cacat dalam bentuknya meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan mulai berlaku sebagai akta di bawah tangan selama belum ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta autentik tersebut menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim

¹²³ Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 81-82.

yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹²⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas maka akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan harga jual beli tanah dari harga sebenarnya jika dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby adalah terhadap akta autentik tersebut dapat dibatalkan. Akta autentik harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta autentik tersebut, di mana kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata atau tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Akta autentik tersebut dapat dibatalkan sebab di dalam pembuatan aktanya terdapat unsur penipuan mengenai identitas dan status tanah yang diperjualbelikan, hal ini terlihat ketika saudara Lilik Sudarto menawarkan tanah tersebut kepada pembeli tanah yaitu Suhartono dan kemudian Suhartono meninjau lokasi tanah tersebut di Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng yang mana pada saat itu Suhartono juga bertemu dengan terdakwa selaku Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa dan terdakwa meyakinkan Suhartono untuk membeli tanah tersebut

¹²⁴ Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 81-82.

dengan dalih tanah tersebut adalah milik perorangan bukan milik Pemerintah Desa Ngrimbi.¹²⁵

Pada isi akta juga tidak terlihat jelas mengenai peralihan status tanah tersebut yang pada dasarnya adalah milik Pemerintah Desa Ngrimbi, di mana dalam akta tersebut selaku penjual adalah saudara Sutikno selaku ahli waris dari saudari Supriati sebagai penjual dengan saudari Phovy Hari Isnaty sebagai pembeli yang merupakan anak dari Suhartono. Pada akta juga tidak disebutkan mengenai harga sebenarnya terkait penjualan tanah tersebut di mana dalam akta disepakati jual beli tanah seharga Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah, padahal faktanya harga sebenarnya yang telah dibayarkan oleh Suhartono adalah sebesar Rp. 430.420.000,- (empat ratus tiga puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), sehingga dalam hal ini terdapat pemalsuan data soal harga jual sebenarnya di dalam akta.¹²⁶

Berdasarkan hal tersebut karena terdapatnya penipuan identitas dan status tanah yang pada dasarnya adalah milik Pemerintah Desa Ngrimbi, dan terdapat pemalsuan data soal harga jual sebenarnya di dalam akta, maka terhadap akta tersebut dapat dibatalkan. Ketentuan mulai berlakunya pembatalan di dalam akta autentik yang dapat dibatalkan yaitu dalam hal ini akta autentik tersebut akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi akta autentik menjadi tidak

¹²⁵ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

¹²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby

mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta autentik tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

C. Akibat Hukum Terhadap Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Proses Pembuatan Akta Mengandung Unsur Penipuan

1. Sanksi Etik

Secara administratif, instrument penegakan hukum dalam undang-undang meliputi langkah *preventif* (pengawasan) dan langkah *represif* (penerapan sanksi). Langkah *preventif* dilakukan melalui pemeriksaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan langkah *represif* dilakukan melalui penjatuhan sanksi, di mana sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:¹²⁷

- a. Teguran.
- b. Peringatan.
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan.
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud terhadap anggota perkumpulan yang melakukan pelanggaran kode etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan tersebut, dan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud

¹²⁷ Pasal 6 Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

akan berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh pembina perkumpulan.¹²⁸

Berdasarkan uraian tingkatan dan kewenangan dalam penjatuhan sanksi, dapat disimpulkan penerapan sanksi dari kelima sanksi administratif yang ada, yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat tidak dijelaskan apakah penerapannya dilakukan secara berurutan mulai dari teguran lisan terlebih dahulu dan terakhir pemberhentian dengan tidak hormat.¹²⁹

Sanksi menurut kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menegakkan kode etik dan disiplin organisasi. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota.¹³⁰

2. Sanksi Hukum

Mengenai sanksi hukum pidana tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan

¹²⁸ Pasal 6 Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹²⁹ Pasal 6 Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹³⁰ Pasal 6 Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun ketentuan pertanggungjawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan perbuatan pidana.

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, di mana larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara, di mana unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi perbuatan (manusia), memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, dan bersifat melawan hukum.

Bagi pelanggaran materil profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal pidana yang dapat dikenakan adalah dengan tuduhan tindak pidana pemalsuan surat, di mana tindak pidana ini dapat dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan ancaman maksimal 6 (enam) tahun penjara.¹³¹ Unsur yang terkandung dalam pasal tersebut untuk menjerat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ke penjara, minimnya harus terkandung beberapa unsur yakni pemalsuan dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, dan pemakaian akta atau surat dibuat dengan seolah-olah benar isinya dan tidak dipalsukan, namun pada

¹³¹ Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

praktiknya, tindakan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemalsuan akta jarang ditemukan hingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut masuk penjara.

Secara teori ada 3 (tiga) konsep pertanggungjawaban pidana agar seseorang bisa mempertanggungjawabkan tindak pidana yang dilakukannya, di mana ketiga konsep itu adalah:

a. Kemampuan Bertanggung Jawab

Kemampuan bertanggung jawab merupakan unsur atau (elemen) kesalahan, oleh karena itu untuk membuktikan adanya kesalahan, unsur tadi harus dibuktikan pula. Pada umumnya setiap orang adalah normal batinnya, dan mampu bertanggung jawab, maka unsur ini dianggap diam dan selalu ada, kecuali kalau ada tanda-tanda yang menunjukkan bahwa terdakwa mungkin jiwanya tidak normal, dan dalam hal ini hakim harus memerintahkan pemeriksaan yang khusus terhadap keadaan jiwa terdakwa tersebut sekalipun tidak diminta oleh pihak terdakwa dan jika hasilnya memang jiwanya tidak normal, maka pidana tidak dapat dijatuhkan atau jika hasil pemeriksaan masih meragukan bagi hakim, itu berarti bahwa adanya kemampuan bertanggung jawab tidak terbukti, sehingga kesalahan tidak ada, dan pidana tidak dapat dijatuhkan, berdasar atas asas tidak dipidana jika tidak ada kesalahan.¹³²

¹³² Moeljatno, *Perbuatan Pidana Dan Pertanggungjawaban Dalam Hukum Pidana*, Bina Aksara, Yogyakarta, 2002, halaman 181.

Pertanggungjawaban pidana merupakan sendi daripada pengertian kesalahan yang luas, ada tiga syarat mengenai pertanggungjawaban pidana, yaitu sebagai berikut:

- a. Kemungkinan untuk menentukan kehendaknya terhadap suatu perbuatan.
- b. Mengetahui maksud yang sesungguhnya daripada perbuatan itu.
- c. Keinsyafan bahwa hal itu dilarang dalam masyarakat.¹³³

Pasal 44 KUHP menyebutkan barang siapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya karena daya akalnya (*zijner verstandelijke vermogens*) cacat dalam pertumbuhan atau terganggu karena penyakit tidak dipidana, dan jika ternyata perbuatan itu tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pelakunya karena pertumbuhan jiwanya cacat atau terganggu karena penyakit, maka hakim dapat memerintahkan supaya orang itu dimasukkan ke rumah sakit jiwa, paling lama satu tahun sebagai waktu percobaan. Berdasarkan pasal tersebut di atas, ketidakmampuan bertanggung jawab seseorang adalah alasan penghapusan pidana yang umum yang dapat disalurkan dari alasan-alasan khusus, jadi anak yang belum dewasa atau masih muda dan tidak mampu bertanggung jawab tidak bisa disamakan dengan orang yang pertumbuhan jiwanya yang cacat, gangguan penyakit, sakit jiwa atau mental.¹³⁴

¹³³ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana 1, Stelsel Pidana, Teori-Teori Pidana & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman 147.

¹³⁴ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, 1983, halaman 83.

b. Adanya Kesalahan/Kealpaan

1). Kesalahan

Seseorang yang akan dipidana tidaklah cukup orang itu telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau bersifat melawan hukum, meskipun perbuatannya memenuhi rumusan delik dalam undang-undang dan tidak dibenarkan, hal tersebut belum memenuhi syarat untuk penjatuhan pidana. Putusan untuk menjatuhkan pidana harus ditentukan adanya perbuatan pidana dan adanya kesalahan yang terbukti dari alat bukti dengan keyakinan hakim terhadap seorang tertuduh yang dituntut di muka pengadilan.¹³⁵

Pengertian kesalahan mempunyai tanda sebagai hal yang tercela (*verwijtbaarheid*) yang pada hakikatnya tidak mencegah (*vermijdbaarheid*) kelakuan yang bersifat melawan hukum (*der wederrechtelijke gedraging*). Hakikat tidak mencegah kelakuan yang bersifat melawan hukum (*vermijdbaarheid der wederrechtelijke gedraging*) di dalam perumusan hukum positif, di situ berarti mempunyai kesengajaan dan kealpaan yang mengarah kepada sifat melawan hukum (*wederrechtelijkheid*) dan kemampuan bertanggung jawab (*toerekenbaarheid*).¹³⁶

Sesorang dapat dikatakan mempunyai kesalahan, jika dia pada waktu melakukan perbuatan pidana, dilihat dari segi masyarakat dapat dicela karenanya, yaitu mengapa melakukan perbuatan yang merugikan masyarakat, padahal mampu untuk mengetahui makna (jelek) perbuatan

¹³⁵ Bambang Poernomo, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, halaman 135.

¹³⁶ *Ibid.*, halaman 136,

tersebut, dan karenanya dapat atau bahkan harus menghindari untuk berbuat demikian, tentunya perbuatan tersebut memang sengaja dilakukan, dan celaannya berupa mengapa melakukan perbuatan, sedangkan dia mengerti bahwa perbuatan itu merugikan masyarakat.¹³⁷ Pidanaan masih memerlukan adanya syarat, yaitu bahwa orang yang melakukan perbuatan itu mempunyai kesalahan atau bersalah (*subjective guilt*) berdasarkan asas tiada pidana tanpa kesalahan (*geen straf zonder schuld*) atau (*nulla poena sine culpa*) di mana *culpa* di sini dalam arti luas meliputi kesengajaan.¹³⁸

Kesengajaan adalah yang berlainan jenis dari kealpaan, akan tetapi dasarnya sama, yaitu adanya perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, adanya kemampuan bertanggung jawab, dan tidak adanya alasan pemaaf, tetapi bentuknya lain, yang mana dalam kesengajaan, sikap batin orang menentang larangan, sedangkan dalam kealpaan, kurang mengindahkan larangan sehingga tidak berhati-hati dalam melakukan sesuatu yang objektif kausal menimbulkan keadaan yang dilarang.¹³⁹ Unsur sengaja tersebut meliputi sengaja sebagai maksud, sengaja sebagai kepastian, keharusan, dan *dolus eventualis*. Ilmu hukum mengenal beberapa jenis kesengajaan, yaitu:

- a). *Dolus premeditates*, yaitu *dolus* yang direncanakan, sehingga dirumuskan dengan istilah dengan rencana lebih dahulu (*met voorbedachte raad*) untuk ini perlu ada waktu untuk memikirkan dengan tenang dan pembuktiannya disimpulkan dari keadaan yang objektif.

¹³⁷ Moeljatno, *Op. Cit.*, halaman 184.

¹³⁸ *Ibid.*, halaman 172.

¹³⁹ *Ibid.*

- b). *Dolus determinatus, dolus indeterminatus*, yang pertama adalah kesengajaan dengan tujuan yang pasti, misalnya menghendaki matinya orang tertentu, sedang yang kedua kesengajaan yang tanpa tujuan tertentu atau tujuan acak (random), misalnya menembakkan senjata ke arah sekelompok orang, memasukkan racun ke dalam reservoir air minum.
- c). *Dolus alternativus* yaitu kesengajaan menghendaki sesuatu tertentu atau yang lainnya (alternatifnya) juga akibat yang lain.
- d). *Dolus indirectus* yaitu kesengajaan melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat yang tidak diketahui oleh pelakunya misalnya di dalam perkelahian seseorang memukul lawannya tanpa maksud untuk membunuh, tetapi kebetulan ada mobil lewat dan orang itu dilindasnya.
- e). *Dolus directus* yaitu kesengajaan yang ditujukan bukan hanya kepada perbuatannya saja melainkan juga pada akibatnya.
- f). *Dolus generalis* yaitu kesengajaan di mana pelaku menghendaki akibat tertentu, dan untuk itu pelaku telah melakukan beberapa tindakan, misalnya untuk melakukan pembunuhan, mula-mula lawannya dicekik, kemudian dilemparkan ke sungai, karena mengira lawannya telah mati.¹⁴⁰

2). Kealpaan

Salah satu bentuk pertanggungjawaban pidana adalah pertanggungjawaban pidana karena kelapaaan. Kealpaan adalah terdakwa tidak bermaksud melanggar larangan undang-undang, tetapi terdakwa tidak mengindahkan larangan itu, alpa, lalai, teledor dalam melakukan perbuatan tersebut, jadi dalam kealpaan terdakwa kurang mengindahkan larangan sehingga tidak berhati-hati dalam melakukan sesuatu perbuatan yang objektif kausal menimbulkan keadaan yang dilarang.¹⁴¹

Pada umumnya bagi kejahatan-kejatahan *wet* mengharuskan bahwa kehendak terdakwa ditujukan pada perbuatan yang dilarang dan diancam pidana, kecuali itu keadaan yang dilarang itu mungkin sebagian

¹⁴⁰ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, halaman 105-106.

¹⁴¹ Moeljatno, *Op. Cit.*, halaman 171-173.

besar berbahaya terhadap keamanan umum mengenai orang atau barang dan jika terjadi menimbulkan banyak kerugian, sehingga *wet* harus bertindak pula terhadap mereka yang tidak berhati-hati, yang teledor, dengan kata lain yang menimbulkan keadaan yang dilarang itu bukanlah menentang larangan tersebut. Seseorang tidak menghendaki atau menyetujui timbulnya hal yang dilarang, tetapi kasalahannya, kekeliruannya dalam batin sewaktu pelaku berbuat sehingga menimbulkan hal yang dilarang, ialah pelaku kurang mengindahkan larangan itu.¹⁴²

Kitab hukum pidana tidak menyebutkan secara eksplisit mengenai sistem pertanggungjawaban pidana yang dianut. Beberapa pasal sering menyebutkan kesalahan berupa kesengajaan atau kealpaan, namun kedua istilah tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut oleh undang-undang tentang maknanya, jadi baik kesengajaan maupun kealpaan tidak ada keterangan lebih lanjut. Kedua kata-kata itu sering dipakai dalam rumusan delik, seakan-akan sudah pasti, tetapi tidak tahu apa maknanya, dan hal itu seakan-akan tidak menimbulkan keragu-raguan lagi dalam pelaksanaannya.¹⁴³

Kealpaan adalah sikap batin dari orang yang menimbulkan keadaan yang dilarang itu, ia bukan menentang larangan tersebut, ia tidak menghendaki, di mana dalam praktik ada beragam rumusan alpa sebagai syarat untuk suatu delik, yaitu:

a). Tidak menduga-duga, yang diharuskan hukum.

¹⁴² *Ibid.*, halaman 198.

¹⁴³ Roeslan Saleh, *Op. Cit.*, halaman 98.

- b). Tidak mengindahkan larangan.
- c). Kurang berhati-hati.
- d). Kurang atau tidak mengambil tindakan pencegahan.
- e). Lalai, melakukan perbuatan yang mengakibatkan hal-hal yang dilarang.¹⁴⁴

Berdasarkan hal tersebut yang menjadi fokus perhatian adalah tingkah laku terdakwa sendiri, yaitu apa yang dilakukan terdakwa dalam keadaan tertentu telah memenuhi ukuran-ukuran yang berlaku dalam pergaulan hidup masyarakat.¹⁴⁵

c. Tidak Adanya Alasan Penghapus Pidana

Pembahasan selanjutnya yaitu mengenai alasan penghapus pidana, di mana hukum pidana mengenal beberapa alasan yang dijadikan dasar bagi hakim untuk tidak menjatuhkan hukuman atau pidana kepada para pelaku atau terdakwa yang diajukan ke pengadilan karena telah melakukan suatu tindak pidana, yang mana alasan-alasan tersebut dinamakan alasan penghapus pidana.

Alasan penghapus pidana adalah peraturan yang terutama ditujukan kepada hakim, di mana peraturan ini menetapkan berbagai keadaan pelaku, yang telah memenuhi perumusan delik sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang yang seharusnya dipidana, akan tetapi tidak dipidana. Hakim dalam hal ini menempatkan wewenang di dalam dirinya (dalam mengadili perkara yang konkret) sebagai penentu apakah telah terdapat keadaan khusus dalam diri pelaku, seperti dirumuskan dalam alasan penghapus pidana.

¹⁴⁴ Martiman Prodjohamidjojo, *Memahami Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia* 2, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997, halaman 51.

¹⁴⁵ *Ibid.*

Alasan penghapus pidana dapat dibagi menjadi dua, yaitu alasan penghapus pidana yang berupa alasan pemaaf dan yang kedua alasan penghapus pidana yang berupa alasan pembenar. Alasan penghapus pidana yang berupa alasan pemaaf adalah alasan-alasan yang menghapuskan kesalahan yang dilakukan oleh pelaku atau terdakwa, oleh karena alasan ini menyangkut tentang kesalahan pelaku, maka alasan penghapus pidana ini hanya berlaku untuk diri pribadi sipelaku atau terdakwa. Alasan pembenar adalah alasan yang menghapuskan sifat melawan hukum perbuatannya, oleh karena alasan penghapus pidana ini menyangkut tentang perbuatan, maka alasan ini berlaku untuk semua orang yang melakukan perbuatan tersebut.¹⁴⁶

Kedua istilah dasar yaitu alasan pembenar dan alasan pemaaf sangat penting bagi hukum acara pidana, sebab apabila alasan pembenar itu ada atau perbuatan itu tidak melawan hukum, sedangkan melawan hukum merupakan bagian inti delik, maka putusannya ialah bebas, sedangkan kalau kesalahan tidak ada atau alasan pemaaf ada, maka putusannya ialah bebas dari segala tuntutan hukum.¹⁴⁷ Berkaitan dengan adanya alasan pemaaf dan alasan pembenar ini, maka meskipun perbuatan seseorang itu telah memenuhi isi rumusan undang-undang mengenai suatu perbuatan yang dapat dihukum (tindak pidana), akan tetapi yang bersangkutan tidak dihukum (dipidana). Alasan pembenar dan pemaaf ini adalah merupakan pembelaan dari pelaku terhadap tuntutan

¹⁴⁶ M. Hamdan, *Alasan Penghapus Pidana Teori Dan Studi Kasus*, Refika Aditama, Bandung, 2012, halaman 27.

¹⁴⁷ *Ibid.*, halaman 38.

hukum pidana dari perbuatan pidana yang telah dilakukannya sehingga dapat berfungsi sebagai pelindung bagi terdakwa dari ancaman hukum.¹⁴⁸

Alasan penghapus pidana adalah peraturan yang terutama ditujukan kepada hakim, di mana peraturan ini menetapkan dalam keadaan apa seorang pelaku, yang telah memenuhi perumusan delik yang seharusnya dipidana menjadi tidak dipidana. Hakim menempatkan wewenang dari pembuat undang-undang untuk menentukan apakah telah terdapat keadaan khusus seperti yang dirumuskan dalam alasan penghapus pidana.¹⁴⁹ Alasan penghapus pidana dalam ketentuan hukum pidana dimasukkan dan digabungkan dengan alasan yang dapat mengurangi atau memberatkan pidana, alasan-alasan penghapus pidana terdiri dari alasan pembenar dan alasan pemaaf, yaitu:

- a. Tidak dapat dipertanggungjawabkan karena jiwanya cacat dalam pertumbuhan atau terganggu karena penyakit.¹⁵⁰
- b. Adanya daya paksaan (*overmacht*), dijelaskan bahwa daya paksa adalah setiap kekuatan, setiap paksaan atau tekanan yang tak dapat ditahan.¹⁵¹
- c. Pembelaan terpaksa dari serangan atau ancaman yang melawan hukum, yang dilakukan untuk diri sendiri atau orang lain, kehormatan kesusilaan atau harta benda sendiri maupun orang lain (*noodweer*).¹⁵²
- d. Pembelaan terpaksa yang melampaui batas dikarenakan kegoncangan jiwa yang hebat (*noodweer exces*).¹⁵³ Unsur-unsur dari pembelaan terpaksa itu adalah sebagai berikut:
 - 1). Perbuatan itu dilakukan karena untuk membela badan/tubuh, kehormatan, atau harta benda sendiri ataupun orang lain.

¹⁴⁸ Andi Hamzah, *Terminologi Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 5.

¹⁴⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*, Eresco, Bandung, 1989, halaman 34.

¹⁵⁰ Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

¹⁵¹ Pasal 48 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

¹⁵² Pasal 49 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

¹⁵³ Pasal 49 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

- 2). Perbuatan itu dilakukan atas serangan yang melawan hukum yang terjadi pada saat itu juga.
 - 3). Perbuatan sebagai perlawanan yang dilakukan itu harus benar-benar terpaksa atau dalam keadaan darurat, tak ada pilihan lain untuk menghindari dari serangan yang melawan hukum tersebut.¹⁵⁴
- e. Menjalankan peraturan undang-undang.¹⁵⁵
 - f. Melaksanakan perintah jabatan yang diberikan oleh penguasa yang berwenang.¹⁵⁶

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sebelum seseorang mempertanggungjawabkan tindak pidana yang dilakukannya, maka harus dilihat dulu dasar adanya kemampuan bertanggung jawab, adanya kesalahan, dan alasan penghapusan pidananya, jika pelaku mampu bertanggung jawab, adanya kesalahan, dan tidak alasan penghapusan pidananya maka pelaku tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana, sebaliknya jika pelaku tidak memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab atau tidak ditemukan adanya kesalahan dan kelalaian atau ditemukan adanya alasan penghapus pidana, maka terhadap pelaku dibebaskan dari pertanggungjawaban pidana dan dapat dipulihkan nama baiknya seperti semula.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat dikenakan sanksi perdata apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau pihak ketiga, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti ketidakprofesionalan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat, dan sebagai konsekuensinya Pejabat Pembuat Akta

¹⁵⁴ M. Hamdan, *Op. Cit.*, halaman 81.

¹⁵⁵ Pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

¹⁵⁶ Pasal 51 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Tanah yang bersangkutan wajib bertanggung jawab menurut Pasal 1365 KUH Perdata terhadap malpraktik Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana sanksi perdata dapat berupa pemberian ganti rugi ataupun kekuatan pembuktian akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berubah menjadi akta di bawah tangan.¹⁵⁷

3. Berkurangnya Kepercayaan Masyarakat Terhadap Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum, sekaligus pula sebagai sebuah profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah seyogyanya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dan tidak dapat dibayangkan bila Pejabat Pembuat Akta Tanah justru menjadi sumber masalah bagi hukum akibat akta autentik yang dibuatnya dipertanyakan kredibilitasnya oleh masyarakat.

Kepercayaan masyarakat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah juga merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta yang dibuatnya, itulah sebabnya mengapa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan pemerintah sebagai instansi yang mengangkat dan memberhentikan Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus pula kepercayaan masyarakat

¹⁵⁷ Varia Peradilan, Majalah Hukum Bulanan, Tahun IV, 28 November 1988, halaman 154.

sebagai pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fakta saat ini, cukup banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum akan tetapi malah melakukan pelanggaran, selain itu masyarakat juga menderita kerugian sebagai akibat dari kelalaian pembuatan akta tersebut yaitu berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi masyarakat, padahal jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diperoleh atas dasar kepercayaan yang diberikan pemerintah dan masyarakat.¹⁵⁸

Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar aturan dalam undang-undang tentunya akan diberikan sanksi, di mana sanksi merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam setiap aturan hukum dan aturan hukum tidak dapat ditegakkan tanpa adanya sanksi. Sanksi adalah suatu paksaan yang dapat membuat pelanggarnya menyadari bahwa tindakan atau perbuatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sanksi yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah selain agar Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan jabatannya sesuai dengan undang-undang, juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merugikan.

Sanksi tersebut juga bertujuan untuk menjaga martabat lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai lembaga kepercayaan, karena dengan adanya pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁵⁸ P.A.F Lamintang, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, 1991, halaman 83.

dapat mengurangi rasa kepercayaan masyarakat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan jika hukum ingin mengembalikan kepercayaan kepada peranan hukum sebagai sarana penertiban masyarakat, sarana pembangunan dan sarana keadilan masyarakat, maka nilai-nilai tersebut di atas harus dicerminkan oleh norma-norma hukum nasional dan harus diperlihatkan oleh pejabat-pejabat lembaga-lembaga hukum.

Masyarakat dapat merasakan bahwa hasil kerja dan perilaku para penegak hukum harus benar-benar sesuai dengan isi dan peraturan hukum yang tersurat maupun tersirat, serta sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan benar-benar diterapkan oleh setiap insan aparat negara dan penegak hukum, barulah secara berangsur-angsur kepercayaan masyarakat akan kembali kepada hukum dan lembaga hukum, selain itu perilaku setiap penegak hukum dan pengambil keputusan, maupun setiap pegawai negeri yang harus melayani masyarakat harus bersikap sopan dan santun, objektif, adil, terbuka, menepati janji, termasuk para panitera, hakim, polisi, jaksa, dan pengacara.¹⁵⁹

¹⁵⁹ *Ibid.*

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan serta aturan hukum terhadap pembuatan akta penjualan aset desa berupa tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus berdasarkan ketentuan pembuatan akta yang terdapat dalam KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli aset, atau tukar menukar aset tanah desa harus memeriksa semua pihak dengan teliti serta memeriksa sejarah dari objek yang diperjualbelikan, apakah diperbolehkan atau tidak menurut aturan perundang-undangan yang berlaku, serta harus memperhatikan dengan seksama syarat-syarat pendukung dalam pemindahtanganan aset desa berupa tanah seperti harus mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa dan izin tertulis dari Bupati atau Walikota.

2. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak pada dasarnya lebih condong pada perlindungan hukum represif di mana terdapat pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah aset desa. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa terhadap pihak ketiga dalam hal ini pembeli beriktikad baik maka Pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, dan adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata, kemudian terhadap pembeli yang beriktikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata.
3. Akibat hukum terhadap akta penjualan aset desa berupa tanah yang di dalamnya terdapat pengurangan nilai jual tanah aset desa berdasarkan dari nilai jual objek pajak jika dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.Sby adalah terhadap akta autentik tersebut dapat dibatalkan. Berdasarkan fakta hukum dalam putusan tersebut karena terdapatnya penipuan identitas dan status tanah yang pada dasarnya adalah milik Pemerintah Desa Ngrimbi, dan terdapat pemalsuan data soal harga jual sebenarnya di dalam akta, maka terhadap akta tersebut dapat

dibatalkan. Ketentuan mulai berlakunya pembatalan di dalam akta autentik yang dapat dibatalkan yaitu dalam hal ini akta autentik tersebut akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi akta autentik menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta autentik tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

B. Saran

1. Sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap pembuatan akta khususnya dalam pemindahtanganan aset desa berupa tanah harus memperhatikan semua ketentuan yang sudah ditentukan oleh pemerintah, hal ini dimaksudkan agar kepastian hukum dapat terwujud.
2. Sebaiknya dalam hal terjadi sengketa dalam jual beli atau pemindahtanganan aset desa, hakim sebagai pengambil keputusan dalam hal ini harus memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beriktikad baik, hal ini dimaksudkan agar hak-hak pembeli yang beriktikad baik terlindungi.
3. Sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih berhati-hati dan lebih teliti dalam membuat akta jual beli khususnya terhadap pemindahtanganan aset desa, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah diwajibkan untuk memeriksa dengan teliti semua hal dalam pembuatan akta ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Kohar, *Notariat Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Hukum, FH UNDIP, Semarang, 1992.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Ali Sofyan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000.
- Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Perbandingan Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Dian Pramesti Stia, *Peranan Notaris Dalam Proses Peradilan Kaitannya Dengan Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Jabatan Di Kota Surakarta*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penelitian Tesis Dan Disertasi)*, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2014.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat Dalam UUPA*, Makalah Dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumber Daya Tanah”, Diselenggarakan Oleh Kantor Menteri Negara Agraria Bekerjasama Dengan ASPPAT, Jakarta, 1998.
- I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.
- Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang Dan Di Masa Datang*, PP Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2000.
- Ira Koesoemawati, Yunirman Rijan, *Kenotariatan, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009.
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009.
- Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2005.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Jakarta, 2008.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012.
- M. U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notaris, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997.
- Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Mochammad Dja'is, RMJ. Koosmargono, *Membaca Dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2008.

- Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1984.
- N. E. Algra. H. R. W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983.
- P.A.F Lamintang, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Padya Paramita, Jakarta, 2007.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 2006.
- R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Samadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind Hill Co, Jakarta, 1990.
- Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- _____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.

_____, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979.

_____, Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, Cetakan Delapan, Widya Karya, Semarang, 2009.

Suhrawadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Sutaryono, *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*, Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD), Yogyakarta, 2014.

Urip Sutanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Utrecht, Moh. Saleh Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, 1983.

Varia Peradilan, *Majalah Hukum Bulanan*, Tahun IV, 28 November 1988.

Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian Dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan PN Surabaya Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.Sby