

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI

Oleh:

Wisnu Candra Basyar, F.X. Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

wisnucandrabasyar26@gmail.com

ABSTRAK

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses jual beli hak atas tanah, yang benar harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah Bagaimana implikasi dan akibat hukum atas kesalahan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Nomor. 39/2020 ditinjau dari hukum positif dan Bagaimana tanggungjawab PPAT atas kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor. 39/2020. Metode Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum khususnya bagi penerima hak dan teori pertanggungjawaban khususnya bagi PPAT yang melakukan kesalahan dalam membuat Akta Jual Beli Nomor. 39/2020. Dalam membuat Akta Jual Beli Nomor. 39/2020 terdapat 7 kesalahan yang dilakukan oleh PPAT. Kesalahan-kesalahan PPAT dalam pembuatan akta jual beli, PPAT dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi, perdata maupun pidana, dan kekuatan hukum terhadap akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT menjadi batal demi hukum.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Tanah, PPAT.

ABSTRACT

PPAT is a public official who is authorized to make deed of transfer of land rights, deed of imposition of mortgage rights, and deed of authorization to impose mortgage rights according to the applicable laws and regulations. Land (PPAT). PPAT is a public official who is given the authority to make certain land deeds. As explained in Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Officials. The problem discussed in this thesis is the implications and legal consequences of PPAT mistakes in making the Deed of Sale and Purchase Number. 39/2020 in terms of positive law and what is the PPAT responsibility for errors in making the Deed of Sale and Purchase Number. 39/2020. This research method is normative research and the nature of this research is analytical descriptive. The theory used in this study is the Theory of Legal Protection, especially for recipients of rights and the theory of accountability, especially for PPAT who make mistakes in making Sale Purchase Deed Number. 39/2020. In making the Deed of Sale and Purchase Number. 39/2020 there are 7 mistakes made by PPAT. PPAT mistakes in making a sale and purchase deed, PPAT can be subject to sanctions in the form of administrative, civil or criminal sanctions, and the legal force of the sale and purchase deed issued by the PPAT becomes null and void.

Keywords: *Agreement, Land Sale and Purchase, PPAT.*

A. LATAR BELAKANG

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang kehidupan masyarakat Indonesia, karena digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam, berternak, berkebun, tempat tinggal, dan melakukan usaha lainnya.

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan tujuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang– Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya UUPA di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Semenjak diundangkanya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama– lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: ¹

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual–beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

¹ Boedi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hlm. 538–539

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang– undangan yang berlaku”

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: ²

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Salah satu cara peralihan hak atas tanah ialah dengan jual beli tanah.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip dalam bukunya Harun Al-Rashid,³ ”dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴

² Boedi Harsono, Ibid, hlm. 677

³ Harun Al–Rashid, 1986, Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah (Berikut Peraturan–Peraturanya), Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 51.

⁴ R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”⁶

Girik adalah surat kuasa atas lahan termasuk penguasaan tanah secara turun-temurun maupun secara adat. Surat girik juga dapat menjadi bukti pembayaran pajak PBB atas lahan yang diklaim tersebut beserta bangunan yang ada di atasnya.

Tanah girik adalah proses jual beli, akan tetapi biasanya didapatkan dari warisan atau keluarga. Dapat dikatakan tanah tersebut tidak memiliki sertifikat resmi sehingga perlu didaftarkan konversi haknya ke kantor pertanahan agar legal secara hukum.

Sifat sertifikatnya yang tidak resmi menyebabkan tanah tersebut lebih murah apabila dibandingkan dengan tanah berstatus SHM. UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hanya mengakui sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, maka status girik tanah tidak bisa disetarakan dengan SHM atau sertifikat lainnya. Namun bisa mengubah status tanah girik menjadi AJB (Akta Jual Beli) untuk kemudian didaftarkan sebagai SHM di BPN.

Tata cara jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat tentunya sulit untuk dijual. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum

⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1991, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, Hlm 17

⁶ R.M Suryodiningrat, 1996, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, Hlm 14

didaftarkan ke kantor badan pertanahan negara. Contohnya tanah girik atau tanah petok-D yang pernah kita dengar di daerah tertentu. Tentunya faktor tersebut dikarenakan ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya Cara Mengurus Sertifikat Tanah karena mereka tinggal di daerah terpencil. Selain itu faktor lain seperti tidak terlalu bernilai jual mahal dibanding biaya yang harus dikeluarkan, membuat sertifikat tanah di daerah tersebut tidak dianggap perlu oleh masyarakat setempat.

Apabila Anda tertarik membeli sebuah tanah yang belum bersertifikat, tentunya langkah pertama yang harus dilakukan adalah mengajukan pengurusan sertifikatnya terlebih dahulu. Ada dua proses yang harus diikuti untuk mengurus sertifikat tanah. Proses yang pertama adalah pengurusan di kantor kelurahan atau kantor desa. Proses kedua adalah pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dari situlah, dibutuhkan Syarat Jual Beli Tanah yang nantinya bisa membantu apa saja persyaratan yang harus di lengkapi guna menghindari konflik. Tanah bukanlah benda murah yang bisa dibeli begitu saja, dan banyak prosedur yang harus kita ketahui. Jadi, ada baiknya kita mengetahui tata Cara Membeli Tanah yang belum ada sertifikatnya.

Menurut informasi yang didapat penulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli atas dasar objek tanah girik. Perbuatan ”jual-beli atas dasar objek tanah girik” terkadang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi atau surat perjanjian antara kedua belah pihak sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual) atau kadang belum sempat dibuatkan akta jual beli di PPAT, sementara pembeli sudah bayar.

Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan untuk

memperoleh sertifikat, misalnya pihak penjual untuk ditemui atau diminta untuk tanda tangan akta jual beli dengan akta otentik PPAT tidak bisa dengan berbagai sebab atau tidak diketahui keberadaannya.

Berdasarkan latar belakang, yang menjadi pokok permasalahan untuk dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli Nomor. 39/2020 yang dibuat oleh PPAT?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Nomor. 39/2020 yang dibuat oleh PPAT?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif. Dilihat dari sifatnya penelitian ini tergolong penelitian deskriptif analitis, penelitian deskriptif dengan variabel ‘pembuatan akta jual beli tanah atas dasar Kutipan C / Girik’ dan ‘dasar penjual dapat bertindak dalam menandatangani akta jual beli dengan objek tanah Kutipan C/Girik’. Pendekatan masalah yang diteliti menggunakan pendekatan normative yuridis. Data penelitian ini sepenuhnya menggunakan data sekunder, baik berbahan primer, berbahan sekunder dan tertier, yang diperoleh melalui kegiatan penelitian kepustakaan (*library research*).

Sedangkan teknik penyajian data sekunder tersebut berupa paparan (*deskriptif*) dalam bentuk narasi yang agak Panjang, yang sebelumnya dianalisis dengan metode kualitatif, yang memperlihatkan secara mendalam fenomena yang terungkap dalam data penelitian.

C. HASIL PENELITIAN

A. Kebsahan Akta Jual Beli Nomor 39.2020 Oleh PPAT

Sehubungan dengan pelaksanaan penerbitan Akta Jual Beli Nomor 39/2020 oleh PPAT sebagai berikut :

1. Pihak Pertama/Pihak Penjual Tidak Mempunyai Dasar Untuk Menjual Objek Tanah tersebut

Selaku penjual, haruslah ada kaitannya atau hubungannya dengan objek yang akan diperjualbelikan. Bisa bertindak secara langsung maupun berdasarkan waris, hibah, maupun PPJB. Dalam akta jual beli tersebut di atas, tidak dijelaskan dasar Pihak Pertama dapat bertindak untuk menandatangani akta jual beli tersebut. Hal tersebut dapat saya buktikan dengan surat keterangan waris, yang mana Pihak Pertama dalam akta jual beli tersebut bukanlah merupakan ahli waris dari pemilik.

Namun setelah saya melakukan pengecekan data di lapangan yaitu pada kantor Desa Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, memang benar ada peralihan antara ahli waris dengan Pihak Pertama dalam akta jual beli tersebut, namun hanya dalam bentuk warkah belum dinaikan ke dalam Akta Jual Beli.

2. PPAT Tidak Melibatkan Pihak Desa Dalam Pemberian Akta Jual Beli tersebut

Objek yang diperjual belikan dalam akta jual beli tersebut, adalah masih berbentuk girik/kutipan C, sehingga buku tanah masih berada di kantor desa dimana objek itu berada, dan sejarah dari objek tersebut pasti ada tercatat dalam buku tanah pada kantor desa.

Seharusnya PPAT harus melibatkan Kepala Desa dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Sama halnya seperti PPAT membuat akta jual beli dengan objek Sertipikat Hak Milik, dimana PPAT harus melakukan pengecekan terhadap Sertipikat Hak Milik terlebih dahulu pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dimana objek berada.

3. Penandatanganan Akta Jual Beli Oleh Para Pihak Dilakukan Tidak Dihadapan PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli (Titipan Akta)

Para pihak, penjual dan pembeli telah sepakat untuk mengadakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di suatu daerah. Untuk melanjutkan proses jual beli tanah tersebut para pihak sepakat

untuk melakukan penandatanganan akta jual beli di kantor PPAT. PPAT yang dipilih adalah PPAT yang beralamat jauh dari obyek hak atas tanah dan tempat tinggal penjual dan pembeli. Alasan pemilihan PPAT yang bersangkutan adalah para pihak atausalah satu pihak, sudah lama menjadi klien dari PPAT tersebut, sehingga sudah sangat percaya dengan PPAT tersebut, karenanya walaupun obyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan terletak lumayan jauh dari kantor PPAT, para pihak atau salah satu pihak tetap bersikeras untuk memakai jasa PPAT tersebut.

Proses penandatanganan akta jual beli dalam hal seperti tersebut di atas adalah sebagai berikut :

Sebelum penandatanganan akta dilakukan seperti biasa PPAT yang akan menitipkan akta, akan meminta semua dokumen-dokumen yang diperlukan guna memenuhi persyaratan pembuatan akta PPAT seperti alas hak atas objek yang diperjualbelikan, identitas dan atau dasar tindakan hukum penjual dan pembeli, bukti pembayaran pajak-pajak terutang, NPWP dan syarat-syarat lain yang diperlukan.

Pada saat penandatanganan akta, blanko aktanya telah diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada (PPAT yang akan dititipi akta) serta telah diisi berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian dititipkan ke salah satu orang kepercayaan penjual untuk ditandatangani. Begitu juga kepada pembeli, orang kepercayaan tersebut yang membawa akta tersebut untuk ditandatangani oleh pembeli.

Setelah para pihak menandatangani akta tersebut, akta tersebut oleh orang yang dititipkan akta tersebut, beserta dengan semua data

pendukungnya kemudian diserahkan kepada PPAT untuk diproses lebih lanjut.

4. Penandatanganan Akta Jual Beli Oleh Penjual Dan Pembeli Tidak Dilakukan Dalam Waktu Yang Bersamaan Di Hadapan PPAT

Dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor. 39/2020, sudah jelas bahwa akta tersebut tidak ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT, karena akta tersebut dititipkan kepada orang kepercayaan si penjual.

Pembuatan akta PPAT seperti ini mengakibatkan saat penandatanganan akta oleh para pihak dan saat peresmian akta menjadi berbeda.

Proses jual beli seperti ini dapat terjadi karena berbagai macam alasan. Alasan utamanya adalah karena kesibukan para pihak sehingga para pihak tidak dapat datang ke kantor PPAT pada saat yang bersamaan untuk melakukan penandatanganan akta.

Menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penandatanganan akta harus dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) di hadapan PPAT.

5. Akta Jual Beli Telah Ditandatangani Tapi Kutipan “C”/Girik Belum Diperiksa Keseuaiannya Dengan Buku Tanah Di Kantor Desa Dimana Objek Tersebut Berada

Sebelum penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, PPAT tidak melakukan pemeriksaan alas hak (dalam hal ini Kutipan C) atas objek tanah tersebut ke Kantor Desa dimana objek atas tanah tersebut berada. Sehingga nomor Kutipan C / Girik, persil, dan blok atas nama penjual berbeda dengan kenyataannya. Untuk penandatanganan akta jual beli tersebut, PPAT tidak melibatkan Kepala Desa dalam akta tersebut,

sedangkan pada umumnya, apabila PPAT membuat akta jual beli dimana objek yang diperjualbelikan masih berbentuk Kutipan C/Girik, maka PPAT biasanya akan membuat Kepala Desa atau Staff Desa untuk dijadikan saksi di dalam akta jual beli tersebut. Hal ini dilakukan karena untuk objek tanah yang masih berbentuk Kutipan C/Girik, buku tanahnya ada di kantor desa, sehingga kepala desa atau staf desa lah yang mengetahui persis silsilah atau asal usul pemilik objek tanah tersebut.

Proses pemeriksaan tersebut bergantung pada diketemukan atau tidaknya buku tanah dengan segera. Bila buku tanah segera diketemukan berarti pemeriksaan kesesuaian Kutipan C dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah bisa segera dilakukan. Andaikata buku tanah belum diketemukan, artinya pemeriksaan atas kesesuaian Kutipan C/Girik dengan daftar-daftar yang ada dalam buku tanah belum bisa dilakukan. Belum diketemukannya buku tanah tidaklah berarti Kutipan C/Girik yang bersangkutan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Desa.

Ketidakpastian waktu bisa atau tidaknya pemeriksaan dilakukan akhirnya membuat para pihak bersepakat untuk segera saja menandatangani akta jual beli meskipun pemeriksaan belum dapat dilakukan. Penandatanganan ini dilakukan dengan blanko akta jual beli diisi dengan data yang ada akan tetapi penomoran dan penanggalan dari akta jual beli belum dilakukan. Penomoran dan penanggalan akta jual beli baru dilakukan setelah Kutipan C/Girik bisa diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di kantor Desa.

6. Akta Ditandatangani Di Luar Kantor PPAT Dan Tanpa Dihadiri Oleh Saksi-Saksi

PPAT dalam melakukan pembuatan akta harus melakukannya di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak

atau kuasanya. Penandatanganan akta PPAT dimungkinkan untuk dilakukan di luar kantor PPAT apabila salah satu pihak tidak dapat hadir di kantor PPAT akan tetapi haruslah dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir itu haruslah berdomisili di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta di daerah kerjanya. alasan-alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah adalah, apabila pihak yang bersangkutan dalam keadaan sakit atau oleh karena telah berusia lanjut sehingga tidak dapat datang ke kantor PPAT.

7. Nilai Harga Transaksi Yang Dimuat Dalam Akta Jual Beli Berbeda Dengan Nilai Transaksi Yang Sebenarnya

Pembuatan akta jual beli yang nilai transaksi peralihan haknya lebih kecil dari nilai transaksi riil dilakukan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH. Biasanya nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli adalah nilai dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dibulatkan ke atas, sehingga pajak-pajak yang harus dibayar adalah berdasarkan nilai NJOP yang dibulatkan ke atas. Jadi tujuan dilakukannya pengecilan nilai transaksi dalam akta jual beli adalah untuk mengecilkan jumlah pajak-pajak yang harus dibayar..

B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuatnya

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang memiliki kewajiban untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sebagaimana Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT. PPAT juga dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan yang lain (Pasal 4 huruf r angka 1 Kode Etik PPAT). Selain itu, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dituntut untuk:

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;

2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam Akta dan keabsahan perbuatan hukumnya sesuai data dan keterangan yang disampaikan penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
3. PPAT bertanggung jawab bahwa dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum, kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian hukum untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. PPAT bertanggung jawab terhadap sahnyanya perbuatan hukum sesuai data dan keterangan para penghadap serta menjamin otentisitas akta dan bertanggung jawab pembuatannya sesuai prosedur.

Disamping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 PERKABAN No.1/2006 sebagaimana telah diubah dengan PERKABAN No.23/2009, dikatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

Pertama, pertanggungjawaban PPAT secara administrasi. Kesalahan administrasi atau mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta otentik tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum tertentu, yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara hukum (administratif) maupun secara moral. Pertanggungjawaban administratif oleh PPAT yang terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam menjalankan wewenangnya yaitu membuat akta otentik, adalah dikenakannya sanksi administratif. Penjatuhan sanksi administratif tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Pada dasarnya sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-

undangan yang lain adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Selanjutnya PPAT yang bersangkutan juga dapat dikenai sanksi administratif karena melanggar kode etik PPAT (Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT), yaitu :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.“

Apabila dikaitkan dengan pembuatan akta jual beli nomor 39/2020, PPAT MR memang tidak mengetahui bahwa Penghadap “Lina Ulandari” bukanlah pemilik atau ahli waris dari pemilik awal, sehingga PPAT MR hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif karena akta jual beli nomor 39/2020 yang dibuatnya batal, sehingga ia dianggap lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum (jual beli antara Lina Ulandari dengan Paska Maria Magdalena) terkait hak atas tanah, dengan akta jual beli nomor 39/2020 yang dibuatnya. Pertanggungjawaban administratif PPAT MR adalah dengan dikenakannya sanksi administratif berupa teguran dan/atau pemberhentian sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT (Pasal 10 ayat (4) huruf c PP No.24/2016).

Kedua, pertanggungjawaban PPAT secara perdata. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat

formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif, tapi juga secara perdata. Pertanggungjawaban secara perdata berlaku apabila adanya tuntutan perdata dari pihak yang berkaitan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan pihak tersebut merasa dirugikan dengan kehadiran AJB tersebut. Tuntutan perdata terhadap kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, harus terlebih dahulu ditelaah. Apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Sanksi perdata yang dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Apabila dikaitkan dengan pembuatan akta jual beli nomor 39/2020, PPAT MR dapat dikenai tuntutan perdata atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPperdata) oleh pihak yang merasa dirugikan akibat pembuatan akta jual beli nomor 39/2020 tersebut yaitu, Paska Maria Magdalena. Gugatan yang didasari dengan Pasal 1365 KUHPperdata harus memenuhi 4 unsur terlebih dahulu, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian yang diderita. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT MR adalah membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu AJB dibuat tanpa kehadiran dan tanda tangan dari ahli waris sebagai pemilik

tanah yang berhak (melanggar Pasal 101 ayat (1) PMNA 3/1997 jo PERKABAN 8/2012). Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT MR adalah menjalankan kewajiban dan tugasnya dengan tidak cermat dan tidak hati-hati. Sebagai pejabat umum yang bermartabat luhur, dituntut untuk selalu bersikap cermat dan hati-hati dalam melaksanakan setiap tugas dan kewajiban yang diembannya. PPAT MR seharusnya lebih cermat dan hati-hati dalam pembuatan akta jual beli nomor 39/2020 tersebut.

Ketiga, pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana. Penjatuan sanksi pidana terhadap PPAT MR dapat dikenakan apabila ia terbukti benar melakukan pemalsuan surat-surat atau dokumen-dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta jual beli nomor 39/2020. Apabila ia terbukti benar membantu atau turut serta melakukan pemalsuan surat bersama dengan Lina Ulandari, maka Ia dapat dikenakan Pasal 55 jo Pasal 56 KUHPidana. Pasal 55 KUHPidana menyatakan bahwa:

“Dipidana sebagai pelaku tindak pidana; mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan”

sedangkan Pasal 56 KUHPidana menyatakan bahwa:

“Dipidana sebagai pembantu kejahatan; Barangsiapa dengan sengaja membantu melakukan kejahatan itu; Barangsiapa dengan sengaja memberikan kesempatan, daya upaya, atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu.”

Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dipenuhi dalam membuat akta jual beli tanah. Penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan kePPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi

administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sedangkan sanksi pidana hanya dapat dijatuhkan apabila PPAT yang bersangkutan telah terbukti benar telah melakukan suatu tindak pidana.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan seperti yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat mengemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. PPAT dalam hal memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta jual beli yang didasarkan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, masih terdapat banyak kekeliruan yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat suatu Akta Jual Beli yang mengakibatkan akta yang dibuatnya cacat karena syarat materil dan formil yang tidak terpenuhi. Mulai dari tahap persiapan pembuatan akta, pembuatan dan penandatanganan akta, hingga pendaftaran permohonan hak baru.
2. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 39/2020 merupakan kelalaian dari PPAT itu sendiri. Terkait dengan hal itu, tanggung jawab PPAT pada Akta Jual Beli Nomor 39/2020 yang memuat keterangan palsu yang mana yang berhak bertindak atas objek yang menjadi dasar peralihan bukanlah Pihak yang semestinya menurut hukum, namun pihak lain yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor 39/2020. Hal tersebut juga tentu telah melanggar syarat formil maupun materil dalam suatu perjanjian Akta Jual Beli. Namun dalam penelitian ini, sehubungan dengan Pihak Kedua dalam Akta Jual Beli Nomor 39/2020 tidak dapat melanjutkan ke tahap proses permohonan hak baru atau persertipikatan atas objek yang dibelinya dikarenakan oleh hal-hal tersebut diatas, maka para pihak dan PPAT sepakat untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 39/2020, dan kemudian

dibuatkan suatu akta jual beli yang baru sesuai dengan syarat sah nya suatu perjanjian.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Undang-Undang

- Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

2. Buku

- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 538–539.
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 51.
- R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, Hlm 14.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1.
- Wirjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hlm 17.