

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

Oleh:

Rasyidin Arif, Adnan Hamid

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

rasyidin.arif@outlook.com, adnan.hamid@univpencasila.ac.id

ABSTRAK

Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang tertulis dan sebagai tuntutan bahan pertimbangan hakim untuk membuat keputusan, dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya menjadi sempurna serta mengikat para pihak dalam akta. Oleh karena itu PPAT dituntut untuk bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya, baik pertanggungjawaban secara individu (tanggung jawab etika profesi) maupun tanggung jawab hukum. Apabila PPAT bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta yang dibuatnya, maka dapat dimintakan pembatalannya, serta dapat diminta pertanggung jawaban berupa penggantian kerugian yang di derita oleh para pihak atau dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Tanggung jawab PPAT, Pembatalan, Akibat Hukum

ABSTRACT

The PPAT Deed functions as written evidence and as material for the judge to consider when making a decision, In this way, the truth of the contents and statements contained therein will be complete and binding on the parties to the deed. Therefore, PPAT is required to be responsible for the deeds it makes, both individual responsibility (professional ethical responsibility) and legal responsibility. If PPAT is guilty of committing an unlawful act regarding the deed he made, then you can request cancellation, and can be asked for responsibility in the form of compensation for losses suffered by the parties or can be subject to sanctions in the form of a written warning, temporary stop, honorable discharge, or dishonorable discharge.

Keywords: *PPAT Responsibility, Cancellation, Legal Consequences*

A. Pendahuluan

Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat

berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan Undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.

Permasalahan-permasalahan pertanahan timbul karena nilai ekonomis dari pemanfaatan tanah berupa penguasaan, pemilikan, pembebanan sebagai agunan maupun peralihan hak atas tanah sangat diperlukan Kepastian Hukum yang sangat bergantung pada peranan program penataan dari pemerintah/penguasa yang jelas dan tegas dalam penegakan serta pelaksanaan dari :¹

- a. Undang-undang beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. Ketegasan pelaksana penataan serta penguasaan dari pemerintah atau penguasa dalam menerapkan serta menegakkan peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkenaan dengan pengaturan tentang pertanahan.
- c. Penguasaan hukum, ketelitian, ketegasan dari pejabat yang diberi wewenang untuk membuat dan mengesahkan penguasaan dan pemanfaatan hak atas tanah, dalam hal ini BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat menjabarkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”,

Menurut Pasal 1457 KUHPerd apa yang disebut ”jual beli tanah” adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut ”Penjual”, berjanji dan mengikat diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut ”Pembeli”, sedang pihak

¹ A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*. (Surabaya : CV. Perwira Media Nusantara (PMN). 2016), hlm. 2.

Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.²

Peran PPAT yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.³

Walaupun PPAT ada beberapa macam, pada hakekatnya semua PPAT mempunyai fungsi dan tugas yang sama yaitu menghasilkan akta-akta yang mempunyai akibat hukum sama di mata hukum yaitu Kepastian Hukum, namun kenyataan kualitas pelayanan dan kualitas produk aktanya dapat berbeda. Hal ini terjadi karena pemerintah mengangkat PPAT yang berlatar belakang pendidikan berbeda, kewenangan jabatan berbeda, serta tidak melalui standar pendidikan yang sama berhubung pengangkatan PPAT didasarkan pada kebutuhan pemerintah yang mendesak untuk dapat melayani masyarakat dan kebutuhan secara merata sampai ke desa-desa atau pelosok-pelosok.

Oleh karenanya, masyarakat harus mengetahui dan mengerti bahwa :⁴

- a. PPAT tidak sama dengan Notaris ;
- b. PPAT belum tentu juga sebagai Notaris, demikian pula sebaliknya;
- c. Camat dan Kepala Desa tidak selalu menjabat sebagai PPAT (Sementara);
- d. PPAT ada beberapa macam : Umum, Sementara dan Khusus; dan
- e. PPAT Khusus untuk pembuatan akta Ikrar Wakaf dan akta HGU.

Kategori PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.7 (Jakarta; Djambatan, 1997), hlm. 26.

³ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 61.

⁴ A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT* (Surabaya : CV. Perwira Media Nusantara (PMN) 2016), hlm. 3.

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat aka-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara: Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus: Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.⁵

Pejabat berwenang yang dapat membuat akta berkaitan dengan jual beli hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah diatur sejak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam peraturan ini disebutkan sebagai Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai tanah. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta PPAT merupakan akta otentik tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian yang merupakan bagian dari hukum keperdataan. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan akta otentik, kita melihat pada ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata:

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.cit.*, hlm. 62.

Akta PPAT sebagai akta otentik seharusnya mempunyai:⁶

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), mempunyai kemampuan untuk membuktikan sendiri keabsahannya, lazim disebut “*acta publica probant sese ipsa*”.
- b. Kekuatan pembuktian Formal (*formale bewijskracht*), merupakan pernyataan pejabat dalam tulisan yang tercantum dalam akta adalah sama dengan yang dilakukan dan disaksikan oleh pejabat yang bersangkutan dalam menjalankan jabatannya, termasuk kepastian dari tanggal pembuatannya, tanda tangannya dan tempat pembuatan aktanya.
- c. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*), dalam arti isi akta itu benar adanya terhadap setiap orang yang menyuruh membuat akta itu untuk alat bukti terhadap dirinya.

PPAT memiliki tugas pokok yang diatur dalam Pasal 2 Perkebun Nomor 1 Tahun 2006 untuk 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, perbuatan hukum yang dimaksud yaitu:⁷

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan kedalam Perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian Hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Jual Beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (Tanah) dan pihak lainnya untuk membayar

⁶ A.A Andi Prajitno, *Op.cit.*, hlm. 102

⁷ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 2 ayat (2).

harga yang telah dijanjikan.⁸ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:⁹

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal

Syarat pertama dan syarat kedua tersebut dikenal dengan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhinya syarat tersebut dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan. Syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhinya maka perjanjian tersebut dapat batal dengan sendirinya demi hukum tanpa harus dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh salah satu pihak.¹⁰

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT, namun terhadap akta jual beli yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka akta tersebut dapat menjadi batal. Hukum perdata membagi istilah batal menjadi 2 (dua), yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*), perbedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.¹¹

Pasal 1870 KUHPer juga menyebutkan: “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti akta autentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya,

⁸ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 106.

⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1320.

¹⁰ Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 52.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 108.

pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*).

Dalam pembuatan akta dimana para pihaknya memberikan keterangan palsu dan/atau proses pembuatan akta tidak sesuai dengan amanah Undang-undang maupun peraturan untuk itu, maka akta tersebut gugur sebagai alat bukti di pengadilan. Kebatalan akta tersebut tidak serta merta menjadikan batalnya perbuatan hukum dari pihak-pihak dalam Akta tersebut. Akibat dari tidak dipenuhinya syarat dan prosedur yang diwajibkan, menjadikan akta tersebut sebagai akta dibawah tangan karena otentitasnya hilang/gugur, namun perbuatan hukum tersebut tetap diakui atau akta tersebut menjadi perbuatan hukum yang dapat dibatalkan.¹²

Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis dan sebagai tuntunan bahan pertimbangan hakim untuk membuat keputusan apabila terjadi sengketa di antara mereka yang membuat akta tersebut. Membuat akta yang tidak sesuai dengan kenyataan dan hal ini diketahui oleh PPAT, maka perilaku PPAT seperti ini dapat dikatakan ikut serta mengesahkan. Apabila PPAT ikut menyarankan atau merekayasa, dapat dikatakan sebagai “*Dader Intelektual*” atau “*Idea Guide*”. Proses pembuatan akta sebagaimana tersebut di atas merupakan penyelundupan hukum dan melanggar hukum serta melanggar sumpah jabatan maupun sumpah pejabat. Permintaan pembuatan akta sebagaimana tersebut di atas, PPAT wajib menolak secara tegas karena selain merupakan pelanggaran jabatan, akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dan pasti bertujuan merugikan pihak lain maupun negara.¹³

Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna serta mengikat para pihak dalam akta. sehingga dalam pembuktiannya hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang

¹² A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*. (Surabaya : CV. Perwira Media Nusantara (PMN). 2016). hlm. 92.

¹³ *Ibid.* hlm. 93.

sempurna dan cukup untuk mengambil keputusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.¹⁴

Akta PPAT merupakan akta para pihak yang dibuat/diisi oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan undang-undang dan mempunyai sifat, bahasa, bentuk, bagian dan teknik pembuatan yang spesifik atau khusus dan sudah dibakukan oleh pemerintah.

Namun sebelum PPAT dapat menjalankan jabatannya, seorang PPAT wajib hukumnya untuk mengucapkan sumpah jabatan, hal ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 15 ayat (1) yang menyebutkan: Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Adapun sumpah jabatan PPAT pada dasarnya dapat dibagi dua, yaitu:

1. Sumpah janji (*belovende eed*)

Dalam hal ini PPAT bersumpah akan patuh setia kepada Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, serta menghormati semua pembesar hakim pengadilan dan pembesar-pembesar lainnya. Bagian ini juga dinamakan *politieke eed*.

2. Sumpah jabatan (*zuiverings eed*)

Dalam hal ini PPAT bersumpah akan melakukan tugasnya dengan jujur, seksama, dan tidak berpihak, serta akan menaati dengan seteliti-telitinya semua peraturan jabatan PPAT yang sedang berlaku atau yang akan diadakan dan akhirnya merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-akta selaras dengan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan itu. Bagian sumpah ini juga dinamakan *beroeps eed*.

Adapun perubahan pada Pasal 15 ayat (1) tersebut diatur didalam Peraturan Pemerintah. Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: PPAT dan PPAT

¹⁴ Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 545.

Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Kata-kata dari sumpah jabatan tersebut diatur di dalam 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 Pasal 34 ayat (1) yang berbunyi:¹⁵ Pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut:

“Demi Allah Saya Bersumpah”

“Bahwa Saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia”.

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

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

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

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

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

¹⁵ 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 Pasal 34 ayat (1).

Sebagai pejabat tersumpah sudah diwajibkan untuk PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk tunduk kepada Pancasila, UUD dan Pemerintah Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan, maka dari itu seorang PPAT tidak boleh melakukan perbuatan menyimpang yang bertentangan dengan sumpah jabatan tersebut.

PPAT yang melanggar isi sumpah jabatan akan dikenakan sanksi hukum maupun administrasi sebagai bentuk pertanggungjawabannya, hal ini disebabkan karena akta yang dibuat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sehingga termasuk ke dalam pelanggaran berat dan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menghadap.

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan yang bersangkutan.

Dengan demikian, undang-undang dengan menyatakan bahwa suatu akta adalah otentik, jika:¹⁶

1. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat yang membuat akta itu.

Notaris dan PPAT sedianya harus selalu waspada terhadap akta yang dibuatnya, karena Notaris dan PPAT dilihat dapat turut serta dalam peristiwa hukum, sebagai bukti adalah banyak Notaris atau PPAT yang ikut terseret kasus hukum dan dipandang turut serta dalam melakukan perbuatan melanggar hukum.

Notaris atau PPAT merupakan pengemban profesi, pada umumnya terdapat 3 (tiga) moral yang dituntut kepada pengemban profesi, sebagaimana dikemukakan oleh Franz Magnis Suseno, yaitu:¹⁷

1. Berani berbuat untuk memenuhi tuntutan profesi.
2. Menyadari kewajiban yang harus dipahami selama menjalankan profesi.
3. Idealisme sebagai perwujudan misi organisasi profesi.

Dengan kata lain dalam menjalankan tugas profesi, professional harus bertindak objektif, yang berarti bebas dari rasa takut, malu, sentiment, sikap malas, enggan bertindak atau terlalu mengutamakan keuntungan besar.

Adanya kemungkinan akan terjadinya penyalahgunaan profesi hukum pada saat ini ialah karena adanya persaingan individu profesi hukum, atau karena tidak adanya disiplin diri.¹⁸ Agar peristiwa demikian tidak terjadi, Notaris atau PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan yang dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan:¹⁹

¹⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 59.

¹⁷ Ignatius Ridwan Widyadharna, *Etika Profesi Hukum dan Keperanannya*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2001), hlm. 17.

¹⁸ Muhammad Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 70.

¹⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Surabaya: Rafika Aditama, 2007), hlm. 86.

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada PPAT.
- b. Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta PPAT, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan PPAT.

Peneliti bermaksud untuk menyampaikan nilai-nilai yang banyak diabaikan oleh pengemban profesi seperti PPAT agar lebih menjunjung tinggi nilai kebenaran, karena terkadang ketidakdisiplinan dapat menyebabkan suatu peristiwa hukum menjadi sangat merugikan. Oleh karena itu dalam kasus ini PPAT telah melakukan pelanggaran dengan merekayasa Akta Jual Beli dalam keadaan blanko kosong, belum memuat data batas dan letak tanah, sehingga dapat menimbulkan kerugian pemilik. Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht*), maka dengan perbuatan Notaris/PPAT tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akta yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum (*neitig*).

B. Permasalahan

Tugas dan jabatan PPAT sudah diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi administrative, berdasarkan hal tersebut sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT belum secara spesifik diatur, penjatuhan sanksi tersebut dapat terjadi jika adanya pelanggaran terhadap PPAT yang memenuhi delik atau perbuatan yang melanggar undang-undang baik perdata maupun pidana.

Adapun rumusan masalah mengenai bagaimanakah tanggung jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan dan bagaimanakan akibat hukum atas Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif, yang memiliki arti yaitu mengacu pada peraturan tertulis dan asas-asas hukum serta bahan hukum lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan.²⁰ Bentuk penelitian yuridis Normatif mengacu pada analisa terhadap norma hukum dengan tujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.²¹

D. Hasil Penelitian

a. Tanggung jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan.

Mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, bahwa Akta autentik yang dibuat oleh pejabat akta autentik baik Notaris ataupun PPAT berdasarkan bukti formal dan keterangan para pihak yang dituangkan dalam akta autentik. Jika terjadi masalah hukum semuanya jadi masalah para pihak. Karena Notaris/PPAT hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dan bukan kewajiban seorang Notaris/PPAT dalam menyelidiki secara materiil hal yang dikemukakan para penghadap Notaris/PPAT. Sepanjang PPAT menjalankan profesinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka PPAT tersebut tidak; dapat dipersalahkan.

Perlu diketahui 3 (tiga) hal bahwa pertama, PPAT bukan sebagai pihak dalam akta. Kedua, PPAT hanya memformulasikan keinginan para pihak agar

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cet 8, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 13.

²¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hlm. 47.

tindakannya dituangkan kedalam bentuk akta autentik. Ketiga, keinginan atau niat untuk membuat akta tertentu tidak akan pernah berasal dari PPAT, melainkan berasal dari keinginan para pihak sendiri.

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh Pengadilan, akibat perbuatan melawan hukum dengan adanya rekayasa dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan menandatangani dalam keadaan blanko kosong (akta yang belum diisi dengan baik data obyek, letak, batas-batas, posisi tanah yang akan dijual) sehingga menimbulkan kerugian salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan, dan PPAT yang bersangkutan terjerat Pasal 1365 KUHPerdara, PPAT harus bertanggung jawab penuh atas batalnya akta jual beli akibat perbuatan melawan hukum yang ia lakukan dan harus mengganti semua kerugian yang diderita oleh para pihak baik itu pihak Penggugat maupun Tergugat. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Mengenai ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pertanggungjawaban ini merupakan konsekuensi logis yang harus dimintakan kepada seseorang profesi hukum di dalam melaksanakan tugasnya, Adapun pertanggungjawaban tersebut tidak hanya berdasarkan moral tetapi juga berdasarkan hukum. Hal demikian ini berangkat dari pemikiran bahwa segala sesuatu yang dilakukan oleh seseorang harus dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban.²²

Pertanggungjawaban yang dilakukan PPAT tersebut menurut Hans Kelsen yaitu pertanggungjawaban Individu, dimana PPAT bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri dengan merekayasa dalam pembuatan Akta Jual Beli dengan menandatangani dalam keadaan blanko

²² Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 84.

kosong (akta yang belum diisi dengan baik data obyek, letak, batas-batas, posisi tanah yang akan dijual) sehingga menimbulkan kerugian salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan.

PPAT dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan akta otentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua:

1. Tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT; dan
2. Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana.

Pertanggungjawaban PPAT seperti yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan hanya mengatur mengenai sanksi administratif, sedangkan tidak mengatur adanya sanksi perdata dan juga pidana. PPAT yang melakukan pelanggaran secara pidana maupun perdata, dapat dikenakan sanksi berdasarkan yang termuat di dalam KUHP dan KUHPperdata. Terdapat 3 (tiga) bentuk tanggung jawab yang bisa dibebankan kepada seorang Notaris dan PPAT, dilihat dari perbuatan pelanggarannya.

a. Tanggung Jawab Secara Administratif

Mengenai persoalan pertanggung jawaban seorang pejabat, menurut Kranenburg dan Vegtig ada 2 (dua) teori yang melandasinya, yaitu:

- 1) Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa

kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.²³

Berdasarkan teori *fautes personalles*, bahwa seorang PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, PPAT yang tidak menjalankan wewenangnya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT dapat disebut sebagai penyalahgunaan wewenang. Dalam hal menjalankan jabatannya PPAT dituntut untuk memiliki sifat professional secara teoritis dan praktisnya serta berhati-hati dalam setiap pembuatan aktanya.

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berupa kekhilafan atau kekeliruan.

Kehilafan atau kekeliruan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta ini biasa disebut dengan mal administrasi. Terhadap penyimpangan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya secara Administratif.²⁴

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga ditetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

a) Teguran;

²³ Ridwan H.R., *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, (Jakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 190.

²⁴ Kadek Cahaya SusilaWibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol. 01, No. 01, Juli 2019.

- b) peringatan;
- c) *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d) *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan bagaimana pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT).

Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan: Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dapat berupa:

- a) Teguran tertulis;
- b) Pemberhentian sementara;
- c) Pemberhentian dengan hormat; atau
- d) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Penjatuhan sanksi tersebut dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berdasarkan Pasal 15 ayat (4) Permen ATR yang terdiri atas:

- a) MPPP;
- b) MPPW; dan
- c) MPPD.

Penerapan dalam penjatuhan sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.

Jadi sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta berdasarkan undang-undang adalah pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

b. Tanggung Jawab Secara Perdata

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan

objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, penyimpangan tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Adapun penyimpangan tersebut berupa perbuatan melawan hukum. perbuatan tersebut tidak diawali dengan perjanjian maka penyimpangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Karena pada dasarnya diantara klien dan PPAT tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, dikatakan bahwa “pertanggung-jawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang didalam KUH Perdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, terdapat 4(empat) syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.²⁵

Jika keempat dari syarat di atas terpenuhi atau hanya salah satu unsur dari keempat syarat diatas terpenuhi maka perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

“tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

²⁵ Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Universitas Indonesia: Pasca Sarjana Fakultas Hukum, 2003), hal.117.

Ganti rugi di dalam hukum perdata terbagi menjadi 2(dua) yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus, lebih jelasnya sebagai berikut:

- 1) Ganti rugi umum, tertuang di dalam Pasal 1243-Pasal 1252 KUHPerdata, ganti rugi ini berlaku untuk semua kasus yang karena perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian berupa materi.
- 2) Ganti rugi khusus, terjadi karena adanya perikatan-perikatan tertentu.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian yang dimiliki oleh PPAT sangat penting adanya agar tidak menimbulkan kesalahan dan kelalaian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Apabila PPAT dalam pembuatan akta otentik karena kesalahan atau kelalaiannya mengganggu pelaksanaan subjektif seseorang dan menimbulkan kerugian berupa materi. Maka PPAT yang bersangkutan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh para pihak dalam bentuk penggantian berupa biaya (materi).

Perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi. Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dikenakan hukuman untuk membayar sejumlah uang untuk penggantian kerugian atas tindakan kerugian kepada pihak yang dirugikan. Tetapi kalau pihak yang dirugikan meminta ganti rugi dalam bentuk lain dan selama hakim menganggap bentuk ganti rugi tersebut sesuai, maka atas perbuatan merugikan tersebut, pelaku kerugian dapat dihukum melakukan prestasi lain demi kepentingan pihak yang dirugikan guna menghapuskan kerugian yang ditimbulkan.

Penulis berpendapat bahwa akibat dari adanya kesalahan yang dikarenakan kesengajaan ataupun kelalaian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT dalam pembuatan akta jual beli, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak didalam akta.

Maka atas perbuatannya PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab menggantikan kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga atas akta

otentik yang didegradasi menjadi akta dibawah tangan ataupun yang batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan.

c. Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana kepada PPAT dapat dilakukan jikalau seorang PPAT tersebut telah membuat surat palsu atau memalsukan akta, perbuatan itu masuk kedalam ranah sebagai suatu tindak pidana.

Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), menegaskan bahwa:²⁶ “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Sehingga apabila dalam pembuatan aktanya seorang PPAT mengetahui adanya surat ataupun dokumen palsu tetapi tetap dimasukan kedalam akta, maka PPAT tersebut telah turut serta dalam melakukan perbuatan tersebut dan dapat dipidana.

Dalam kasus ini, PPAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain untuk memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai kebenaran jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, sebagaimana dalam amar putusan perkara Pidana Nomor 1174/Pid.B/2015/PN.Bdg, tanggal 12 Januari 2016, dimana Notaris/PPAT telah dijatuhkan hukuman pidana penjara selama 6 (enam) bulan, dengan ketentuan pidana tersebut tidak usah dijalani kecuali jika dikemudian hari ada putusan hakim yang menentukan lain disebabkan karena terpidana melakukan suatu tindak pidana sebelum masa percobaan selama 1 (satu) tahun berakhir.

²⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Psl. 55.

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:²⁷

- 1) membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP);
- 2) melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- 3) menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- 4) melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP);
- 5) membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).”

Didalam hukum pidana terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian (*culpa*) merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Menurut Wirjono Prodjodikoro, “bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur *culpa*. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.”²⁸

Berkaitan dengan hal tersebut di atas seorang PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan baik sesuai atau berdasarkan dengan prosedur yang telah tertuang di dalam peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP.

Berkaitan dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP ini, Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam sebuah akta secara materiil tidak

²⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : Refika Aditama, 2009) hlm.127.

²⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Bandung : Refika Aditama, 2003) hal. 65-66.

dapat dituduh sebagai pihak yang turut serta terjadinya suatu tindak pidana. Kebenaran materiil atas suatu akta pada dasarnya merupakan tanggung jawab dari para pihak, sedangkan kebenaran formil dari akta tersebut menjadi tanggung jawab notaris yang bersangkutan. Bila hendak menerapkan Pasal 266 KUHP, maka semestinya terdapat keterkaitan antara materi akta dengan notaris yang bersangkutan. Oleh karenanya, secara teoritis dapat dikatakan bahwa notaris dapat terlepas dari tuntutan pidana, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.²⁹

b. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Pengadilan

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPPerdata. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 adalah “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

1. “*Noneksistensi*” apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
2. “*Vernietigbaar*” atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
3. “*Nietig*” atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang.

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah,

²⁹ Heriyanti, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris*, (Jakarta : Yuma Pustaka, 2016), hlm..223.

mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya.

Jika merujuk pada Pasal 16 Ayat (1) huruf (a) UUJN, Notaris dalam menjalankan tugasnya wajib menghormati nilai kejujuran dalam mengambil keputusan dan prinsip kemandirian dalam melaksanakan wewenangnya wajib menjaga kepentingan para pihak dalam melakukan hubungan hukum. Dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris terdapat kode etik yang mengatur sikap dan tindakan hal tersebut termaktub pada pasal 4 UUJN, merujuk pada tanggung jawab Notaris harus bersifat independent tidak membeda-bedakan antara para pihak yang beralasan karena alasan sosial ekonomi dan sebagainya dengan tetap memberikan jasa pelayanan penerbitan akta otentik.³⁰

Selanjutnya menurut Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.

Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari.

Selanjutnya penulis melakukan penelitian untuk mengetahui apa yang akan dilakukan seorang Notaris atau PPAT sebagai bentuk mematuhi putusan Pengadilan terhadap pembatalan atas akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT.

³⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 65.

Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain Akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Identifikasi tersebut dilakukan dalam isi gugatan Penggugat yang dinilai oleh Hakim.

Namun dalam perkara yang penulis bahas ini adalah penyalahgunaan wewenang dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, karena PPAT tersebut telah membuat AJB dengan merekayasa dengan menandatangani dalam keadaan blanko kosong (akta yang belum diisi dengan baik data objek, letak, batas-batas dan posisi tanah yang akan di jual) serta ditandatangani tidak bersamaan di hari yang sama, mengakibatkan timbulnya suatu sengketa dan dapat menimbulkan kerugian seperti yang terjadi pada perkara yang penulis bahas ini, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga akta jual beli tersebut batal demi hukum.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Hal tersebut membuktikan bahwa jual beli tanah harus dan wajib dibuat dihadapan PPAT untuk menjamin kepastian hukumnya sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat, sehingga dengan sertipikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya, serta bukan hanya menguasai tanah tersebut secara fisik sana namun juga secara yuridis.

Di samping itu, perlu dikemukakan bahwa penjatuhan hukuman pidana terhadap notaris tidak serta merta membuat akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta notaris dengan alasan notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan. Dengan demikian, yang harus dilakukan oleh mereka yang akan atau berkeinginan untuk menempatkan notaris sebagai terpidana, maka tindakan hukum yang harus dilakukan adalah membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata.

Kesimpulan di atas bukan hendak menegaskan bahwa PPAT kebal hukum pidana. PPAT dapat saja dihukum pidana jika dapat dibuktikan di pengadilan bahwa PPAT tersebut melakukan pelanggaran hukum pidana. Artinya, PPAT dalam kewenangannya sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh negara untuk membuat akta haruslah bertanggung jawab atas apa yang dibuatnya sehingga sudah sepatutnya PPAT harus cermat dan berhati-hati dalam membuat akta. Persoalannya, UUJN dan UU nomor 2 tahun 2014 tidak mengatur secara eksplisit konsep dan sistem pertanggungjawaban pidana Notaris, sehingga hal tersebut dapat menimbulkan suatu ketidakpastian hukum bagi Notaris.

Sanksi terhadap PPAT menunjukkan bahwa PPAT bukan sebagai subjek yang kebal terhadap hukum. PPAT dapat dijatuhi sanksi perdata dan administratif, serta dapat dijatuhi sanksi etika dan bahkan sanksi pidana. Namun demikian, adanya lebih dari satu jenis sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap PPAT pada saat bersamaan akan memunculkan persoalan terkait dengan kumulasi sanksi terhadap PPAT. Dalam kaidah peraturan perundang-undangan di bidang hukum administrasi, seringkali tidak hanya memuat satu macam sanksi, tetapi terdapat beberapa sanksi yang diberlakukan secara kumulasi, adakalanya suatu ketentuan perundang-undangan tidak hanya mengancam pelanggarnya dengan sanksi pidana, tapi pada saat yang sama mengancam dengan sanksi administrasi.

Akibat pembatalan tersebut dianggap lagi tidak pernah terjadi persetujuan antara penjual dan pembeli, hal ini berarti bahwa akibat hukum atas dibatalkannya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan PPAT, berakibat terhadap sertipikat walaupun telah dibaliknamakan dari nama penjual kepada nama pembeli. Hal ini terjadi karena dasar pendaftaran tanah untuk kepentingan balik nama adalah akta peralihan hak yang dibuat didepan PPAT, cacatnya akta peralihan hak menyebabkan cacat hukum pula sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam kasus ini perlindungan hukum atas Pembeli yang telah membayar lunas transaksi AJB yang berakibat AJB cacat hukum dan batal dengan segala

akibat hukumnya, maka Penjual wajib mengembalikan seluruh uang yang telah diterimanya secara tunai kepada pembeli.

Adanya putusan pengadilan yang menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum harus diikuti dengan pelaksanaannya agar dapat mengikat bagi semua pihak yang berkepentingan. Oleh karena demikian, baik prosedur maupun bentuk-bentuk pertanggungjawaban sebagai akibat hukum putusan pengadilan harus dapat ditentukan dan diterapkan sebagai konsekuensi dari asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum serta persamaan kedudukan dihadapan hukum, khususnya terhadap pihak PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

E. Kesimpulan

Tanggung jawab PPAT dalam menerbitkan akta jual beli terbagi menjadi dua diantaranya pertama tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT; dan Kedua Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana. Diatur dalam KUHPperdata, bagi PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab sepenuhnya. Adapun sanksi secara perdata dapat diberikan kepada PPAT sesuai hukum yaitu diantara lain perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan terpenuhi dengan perbuatannya yang melanggar Pasal 1365 KUHPperdata yaitu “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Tanggung jawab PAT terhadap batalnya akta jual beli akibat perbuatan hukum dengan adanya rekayasa dalam pembuatan Akta Jual Beli menandatangani dalam keadaan blanko kosong (akta yang belum diisi dengan baik data objek, letak, batas-batas dan posisi tanah yang akan di jual) serta ditandatangani tidak bersamaan di hari yang sama, mengakibatkan timbulnya suatu sengketa dan dapat menimbulkan kerugian seperti yang terjadi pada perkara yang peneliti bahas.

Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan, maka Akta tersebut batal dengan segala akibat hukumnya dan

sertipikat yang telah terbit tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat diserahkan kepada BPN untuk dilakukan pencabutan dan/atau pembatalan sertipikatnya, dan perlindungan hukum terhadap pembeli, penjual wajib untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran jual beli tanah tersebut secara tunai kepada Pembeli.

F. Daftar Pustaka

1. Buku

- Abdulkadir, Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Surabaya: Rafika Aditama, 2007.
- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Universitas Indonesia: Pasca Sarjana Fakultas Hukum, 2003.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Satu*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2016.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010.
- Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., Cet.7, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Heriyanti, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris*, Jakarta : Yuma Pustaka, 2016.
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yoyakarta: Center for Documentation and Studies of Bussiness Law, 2003.
- Prajitno, A.A. Andi, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Surabaya: CV. Perwira Media Nusantara (PMN), 2016.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas hukum pidana di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Ridwan H.R., *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, Jakarta: FH UII Press, 2014.
- Ridwan, Muhammad, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cet 8, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

2. Badan, Lembaga, atau Institusi

- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 mengenai Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah
- Mahkamah Agung, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi*

Pengadilan, Buku II, Cet. 4, Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2003.
Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963.

3. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No.2 LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491

_____, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No.1960 No.104, TLN No.2043.

_____, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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.

4. Jurnal

Wibawa, Kadek Cahaya Susila. Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) dalam Persfektif Bestuurs Bevoegdheid, Jurnal Crepido, 2019.