

Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menjadi Alas Hak Tanggungan sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel)

Diana Risqy Pelenkahu, Liza Priandhini, Siti Hajati Hoesin

Abstrak

Pada saat ini banyak PPAT yang terjerat perkara di Pengadilan dimana salah satunya adalah karena perbuatan melawan hukum. Dalam penelitian ini, Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu membuat Akta Jual Beli yang pembuatannya merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan serta melanggar kewajibannya sebagai PPAT. Pokok permasalahan yang akan dibahas yaitu bagaimana perbuatan melawan hukum oleh PPAT dalam kasus di Putusan Pengadilan No. 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli dan bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang pembuatannya merupakan perbuatan melawan hukum oleh PPAT. Adapun penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan bentuk penelitiannya adalah deskriptif analitis. Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT NK adalah melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa pertanahan dan membuat akta dimana PPAT mengetahui para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya sehingga melanggar ketentuan pasal 38 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 101 Ayat 1 Peraturan KaBPN No. 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum menjadikan peristiwa hukum akibat lahirnya akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 3747/Pondok Pinang adalah tidak sah dan pembebanan jaminan Hak Tanggungannya turut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak. Maka berdasarkan ketentuan pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 jo. pasal 55 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006, PPAT NK dapat dikenakan penjatuhan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dan ganti rugi.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli

The Creation of Buy and Sell Deed by Land Deed Official which is the Base of Mortgage Right as a Tort (Study of Court Verdict No. 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt. Sel)

Abstract

At this time many land deed official are caught up in the courts where one is because of the act against the law (Tort). In this study, notary who also serves as land deed official has committed a tort which makes the buy and sell deed that violates statutory provisions and violates its obligations as land deed official. The subject matter that will be discussed are how the deed against the law by land deed official in the case of the court verdict No.124/PDT. G/2017/PN. Jkt. Sel in the framework of the creation of the buy and sell deed and how the legal consequences of cancellation of the buy and sell deed are acts against the law by land deed official. As for this research using normative juridical methods and its research form is an analytical descriptive. The form of action against the law conducted by NK as a land deed official is to make a deed as a malicious agreement that resulted in a land dispute and create a

deed where he knows the authorities whom doing legal acts or their proxies are not present before him which is violate the provisions of article 38 paragraph 1 PP 24 year 1997 jo. article 101 of paragraph 1 of KaBPN Regulation No. 3 year 1997. The sale and purchase deed, which is null and void, makes the legal event due to the birth of the deed is deemed to have never existed. Accordingly, the issuance of a Sertipikat Hak Milik No. 3747/Pondok Pinang is invalid and the Mortgage Right is also invalid and has no binding legal force between the parties. Then under the provisions of Article 62 PP No. 24 year 1997 jo. Article 55 of KaBPN regulation No.1 year 2006, NK as land deed official may be subject to administrative sanction due to disrespect and indemnification.

Keywords: Tort, Land Deed Official, Buy and Sell Deed

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Keberadaan lembaga Notaris pada saat ini menjadi sangat penting khususnya dalam dunia usaha yang semakin berkembang karena meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum menjadikan pelayanan dari Notaris sebagai Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Pentingnya keberadaan Notaris adalah untuk memberikan jaminan adanya suatu kepastian hukum yaitu suatu pembuktian melalui suatu akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris. Akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.¹ Bahwa suatu akta autentik hanya dapat dibuat oleh dan/atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik tersebut ditempat dimana akta autentik tersebut dibuat.

Selain Notaris, pejabat umum yang juga mendapat kewenangan untuk membuat suatu akta autentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT. Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahwa yang dimaksud dengan 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.² Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan³.Maka berdasarkan ketentuan tersebut Kepala Kantor Pertanahan memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah serta membantu memberikan perubahan data-data yuridis mengenai hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak didalam daerah kerja PPAT tersebut.

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Bandung: Pustaka Buana, 2015), Ps. 1868.

² Indonesia, *Perubahan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No 120, TLN No. 5893. Ps. 1 butir 4.

³ Indonesia, *Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 6 Ayat 2.

Dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta autentik berkaitan dengan tanah saja dan hanya dapat dilakukan didalam wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT, tugas utama dari PPAT adalah 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 suatu perbuatan hukum itu.⁴ Bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik sehingga menjadikan akta-akta PPAT sebagai alas pembuktian bagi pemilik tanah yang sah untuk dapat melakukan suatu tindakan hukum terhadap tanah miliknya.

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas, bahwa suatu kepastian hukum merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat sehingga dapat menjamin hak-hak dan kewajiban-kewajiban masyarakat di dalam dunia usaha. Akan tetapi, tuntutan kepastian hukum terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat merupakan hal yang juga tidak kalah penting. Pentingnya keberadaan tanah tidak dapat dipungkiri lagi karena tanah memiliki banyak sekali kegunaan bagi kebutuhan masyarakat. Kegunaan tanah tidak hanya untuk menjadi tempat tinggal, tempat untuk mencari mata pencaharian bagi masyarakat tetapi juga dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang tertentu.

Kegunaan tanah selain untuk menjadi tempat tinggal dapat juga dijadikan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta atau tidak beserta dengan bangunan dan/atau benda-benda yang ada diatas hak atas tanah tersebut untuk pelunasan suatu hutang tertentu. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁵

Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.⁶ Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat yaitu bahwa tanah yang akan dijadikan jaminan dapat dinilai dengan uang, merupakan termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan dan memerlukan penunjukan dengan undang-undang.⁷

Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) prosedur, secara langsung dan tidak langsung. Prosedur dengan cara langsung dilakukan dengan cara didahului dengan

⁴ Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 Ayat 1.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 Ayat 1.

⁶ *Ibid*, hlm. 107.

⁷ H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 104.

janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Setelah adanya janji tersebut maka dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ketentuan apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.⁸

Adapun pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara tidak langsung adalah sebelum dilakukan pembuatan APHT, terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terlebih dahulu wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.⁹

Namun dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab pemberi Hak Tanggungan, yang disebut juga debitur, tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, yaitu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang telah berbentuk akta autentik.

Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Bahwa lahirnya Hak Tanggungan tidak pada saat debitur memberikan Hak Tanggungan kepada Kreditur, tetapi pada saat Hak Tanggungan telah dibukukan ke dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan merupakan hal yang sangat penting bagi pihak Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan karena dengan didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut tidak hanya menentukan kedudukan kreditur terhadap kreditur-kreditur yang lain, tetapi juga menentukan peringkat kreditur dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Bahwa sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai suatu alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, Notaris maupun PPAT sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugas dan jabatannya diwajibkan untuk selalu mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, dalam jabatannya diwajibkan untuk selalu bertindak jujur, teliti, penuh rasa tanggung jawab, mandiri, dan tidak berpihak. Pada saat ini sudah banyak Notaris maupun PPAT yang terjerat perkara di Pengadilan baik dari perkara perdata hingga perkara pidana, dimana dalam salah satunya adalah karena perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang

⁸ *Ibid*, hlm. 146.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, Ps. 15 Ayat 1.

yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Lebih lanjut, dalam Pasal 1366 menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. Berdasarkan ketentuan pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara tersebut, Notaris maupun PPAT yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi oleh pihak yang telah dirugikan karena lahirnya akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT, yang mana perbuatan melawan hukum tersebut dapat terjadi karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Pada kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel, Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu karena membuat Akta Jual Beli yang dalam pembuatannya merupakan suatu perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan dan melanggar kewajibannya sebagai PPAT yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dalam kasus ini adalah Akta Jual Beli. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut pun dijadikan sebagai alas untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik baru serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan atau APHT terhadap hak atas tanah yang menjadi obyek dalam akta jual beli tersebut.

Dalam kasus ini, penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah di Jalan Niaga Hijau I No. 10 Rt. 002/Rw 017 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan sertipikat Hak Milik No. 3747 yang akan dijual kepada TT (Pembeli) dihadapan Notaris ASB (Tergugat II). Bahwa untuk keperluan persyaratan jual beli tersebut Penggugat telah menyerahkan asli sertipikat Hak Milik No. 3747 kepada Tergugat II yang diterima oleh R (Tergugat III) yang merupakan Asisten Notaris ASB (Tergugat II) di Kantor Tergugat II. Namun tanpa sepengetahuan Penggugat sertipikat Asli Hak Milik Nomor 3747/Pondok Pinang atas nama IS (Penggugat) telah diserahkan oleh R (Tergugat III) kepada Notaris HH (Tergugat IV). Kemudian oleh Notaris HH menyerahkan asli Sertipikat Penggugat tersebut kepada Notaris NK (Tergugat V). Notaris HH tidak dapat membuat akta karena tempat kedudukan jabatannya adalah Jakarta Utara, sedangkan obyek sengketa berada di Jakarta Selatan.

Selanjutnya oleh Notaris NK (Tergugat V) dibuatlah Akta Jual Beli antara AW (Tergugat I) dengan IS (Penggugat). Bahwa Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I dan menanda tangani Akta Jual Beli ke atas nama Tergugat I. Kemudian, atas dasar Akta Jual Beli yang dibuat melawan hukum tersebut, Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama AW (Tergugat I) dengan nomor 3747/Pondok Pinang. Selanjutnya oleh AW (Tergugat I) Sertipikat tersebut dijadikan jaminan hutang pada Bank SC (Turut Tergugat II) dan dibebani Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT NK (Tergugat V). Akibat dari perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat. Berdasarkan uraian kasus tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembuatan Akta Jual Beli secara melawan hukum oleh para Tergugat yang pada akhirnya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah atas nama Tergugat I dimana oleh Tergugat I Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut dijadikan jaminan kredit kepemilikan rumah kepada Bank SC dengan dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang berdasarkan APHT PPAT Tergugat V menjadikan para Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak-pihak yang tidak teliti dan tidak hati-hati sehingga menjadikan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menderita kerugian, baik secara materil maupun immateril.

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut juga dapat dinyatakan batal demi

hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Sehingga berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, peneliti bermaksud untuk menulis tesis dengan judul “Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi Alas Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel)”.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana perbuatan melawan hukum oleh PPAT dalam kasus di Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli dan bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang pembuatannya merupakan perbuatan melawan hukum oleh PPAT sebagaimana didalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

3. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terbagi atas 5 (lima) bab, yaitu antara lain sebagai berikut:

Bab 1 atau bab pendahuluan menguraikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan yang akan diuraikan didalam rumusan masalah, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, kegunaan penulisan yang dibagi menjadi kegunaan teoritis dan praktis serta sistematika penulisan.

Bab 2 membahas mengenai perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), antara lain menguraikan tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang berwenang dalam membuat Akta Jual Beli dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Bab 3 membahas mengenai Akta Jual Beli yang menjadi kewenangan PPAT dan jaminan Hak Tanggungan, antara lain mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli, Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah, Hak Tanggungan dan kebatalan akta sebagai akibat perbuatan melawan hukum.

Bab 4 adalah analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/Pdt/G/2017/PN.Jkt.Sel. Dalam bab ini diuraikan kasus posisi dan analisis penulis terhadap rumusan permasalahan yang diangkat yaitu bagaimana perbuatan melawan hukum oleh PPAT dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli dan bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang pembuatannya merupakan perbuatan melawan hukum oleh PPAT.

Bab 5 adalah hasil akhir atau kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan dan analisis terhadap masalah-masalah penelitian serta sumbangsan saran dari penulis atas hasil akhir dari pembahasan dan analisis terhadap masalah-masalah penelitian tersebut.

B. PEMBAHASAN

1. Perbuatan Melawan Hukum oleh PPAT dalam Rangka Pembuatan Akta Jual Beli

Pengertian PPAT disebutkan di dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Menurut pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Lebih lanjut, menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut "Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006) pengertian PPAT 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. Berdasarkan pengertian PPAT tersebut diatas menunjukkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT sebagai pejabat umum mempunyai tugas sebagaimana yang ditetapkan didalam pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:¹⁰

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Lebih lanjut, pasal 2 Ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998 menentukan tugas pokok PPAT adalah 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 antara lain adalah:¹¹

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan atau inbreng;
5. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
6. Pemberian Hak Tanggungan; dan
7. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Yang dimaksud dengan akta autentik menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPperdata) adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat. Suatu akta dapat dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan pasal 1868 KUHPperdata tersebut, yaitu 1) akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang; 2) akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang; 3) Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Ps. 6.

¹¹ Indonesia, *Perubahan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120, TLN No. 5893, Ps. 2.

Menurut ketentuan pasal 2 Ayat 2 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006, akta-akta autentik yang menjadi kewenangan PPAT yaitu akta-akta autentik untuk perbuatan hukum, antara lain adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam 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.

Perbuatan melawan hukum berdasarkan teori dari putusan Mahkamah Agung Negeri Belanda (*Hoge Raad*) diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian. Sehingga perbuatan melawan hukum mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melawan hukum mengacu pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdato yaitu suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain. Dalam istilah perbuatan melawan hukum, yang dimaksud dengan “perbuatan” adalah:

1. Tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;
2. Perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang merupakan haknya; atau
3. Perbuatan yang dilakukan tetapi sebenarnya tidak berhak untuk dilakukan.

Parameter suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana berdasarkan pasal 1365 KUHPerdato tersebut, yaitu antara lain adalah adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Adapun kriteria suatu perbuatan melawan hukum antara lain adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah kesusilaan dan melanggar kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang maupun barang.

Pertama, unsur adanya perbuatan dan perbuatan tersebut melawan hukum. Unsur adanya suatu perbuatan dapat digolongkan dalam 2 (dua) bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif). Perbuatan yang merupakan kesengajaan adalah perbuatan yang secara sadar melakukan suatu perbuatan melawan hukum sedangkan perbuatan yang merupakan kelalaian adalah perbuatan dimana ada kewajiban hukum dari hukum yang berlaku untuk berbuat tetapi tidak dilakukan.

Notaris selaku PPAT NK telah membuat Akta Jual Beli Nomor 202/2016 tanggal 23 Mei 2016 antara Tuan IS dengan Tuan AW dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungjawab Nomor 203/2016 tanggal 23 Mei 2016 antara Bank SC dengan Tuan AW, yang pembuatan kedua akta tersebut hanya berdasarkan Surat dari Bank (*Offering Letter*) dan dokumen-dokumen dari Notaris HH termasuk asli Sertipikat Hak Milik nomor 3747/Pondok Pinang atas nama IS, yang pemberian dokumen-dokumennya serta pembuatan kedua akta tersebut adalah tanpa sepengetahuan dari Tuan IS sebagai pihak penjual dan sebagai pemilik hak atas tanah. Artinya, PPAT NK pada saat membuat Akta Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak menghadirkan Tuan IS maupun kuasanya dihadapannya. Tidak menghadirkan pihak-pihak yang bersangkutan yaitu Tuan IS karena Tuan IS sama sekali tidak pernah bertemu dengan Tuan AW maupun menandatangani Akta Jual Beli Nomor 202/2016 tanggal 23 Mei 2016 antara Tuan IS dengan Tuan AW tersebut.

Pasal 38 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 menetapkan sebagai berikut :

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Adapun Pasal 37 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut, Pasal 101 Ayat 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 menetapkan sebagai berikut:

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan Akta Jual Beli No. 202/2016 antara IS (penjual) dengan AW (pembeli) oleh PPAT NK tanpa sepengetahuan Tuan IS sebagai pihak penjual dengan cara tidak menghadirkan Tuan IS sebagai pihak penjual dalam akta menjadikan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang tercermin dari perbuatan PPAT NK yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembuatan akta jual beli tersebut yaitu tidak melakukan kewajiban hukum dari hukum yang berlaku sehingga bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagai PPAT dalam melakukan pembuatan akta. Kewajiban hukum yang dilanggar oleh PPAT NK dalam pembuatan akta jual beli tersebut adalah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Pasal 38 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 101 Ayat 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 tersebut diatas.

Selain karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang merupakan kewajibannya sebagai PPAT dalam membuat suatu akta autentik, perbuatan melawan hukum lainnya yang PPAT NK perbuat adalah berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT NK tersebut merupakan perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain. Hal ini tercermin dari adanya pembuatan akta jual beli tersebut oleh PPAT NK. Maksud dari melanggar hak subyektif orang lain yaitu jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya. Tuan IS membuktikan bahwa ia adalah pemilik tanah

dan bangunan di Jalan Niaga Hijau I No. 10 RT. 002 Rw. 17, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Cara pembuktiannya adalah dengan mengajukan bukti yang relevan yaitu menunjukkan adanya Sertipikat Hak Milik No. 3747/Pondok Pinang atas nama Tuan IS dan adanya Tanda Terima Notaris Sertipikat Hak Milik No. 3747/Pondok Pinang atas nama Tuan IS dari Notaris ASB. Selain itu, didukung dengan pernyataan dari Notaris ASB, R (asisten Notaris ASB), Notaris HH dan Notaris NK yang menyatakan bahwa Tuan IS adalah pemilik tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3747/Pondok Pinang. Pernyataan tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3747/Pondok Pinang yang telah diserahkan kepada Notaris ASB oleh anak Tuan IS yang bernama RS dan diterima oleh R (asisten Notaris ASB) sebagai persyaratan jual beli dengan TT (Pembeli).

Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain tercermin dari perbuatan PPAT NK yang membuat akta jual beli dimana Tuan IS tidak pernah bertemu dengan Tuan AW maupun menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT NK. Perbuatan tersebut telah melanggar hak Tuan IS sebagai pemilik hak atas tanah yang sesungguhnya, hak mana telah dijamin oleh hukum. Karena akibat lahirnya akta jual beli tersebut hak atas tanah yang merupakan hak dari Tuan IS sebagai pemilik tanah dan bangunan yang ditunjukkan dengan kepemilikan Hak Milik atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3747/Pondok Pinang atas nama IS tersebut telah beralih, dimana faktanya hak atas tanah tersebut belum pernah dilepaskan oleh Tuan IS kepada siapapun, terlebih kepada Tuan AW tersebut. Sehingga sudah sepantasnya PPAT NK telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subyektif orang lain, khususnya hak kebendaan, karena dengan hilangnya hak atas tanah tersebut, Tuan IS tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan perbuatan-perbuatan terhadap tanah dan bangunannya tersebut.

Kedua, adanya unsur kesalahan dari pelaku, kerugian bagi korban dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Pasal 1365 KUHPdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum untuk dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum. Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPdata tersebut mencakup unsur kesengajaan, unsur kelalaian dan tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain. Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPdata juga menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, kerugian karena perbuatan melawan hukum mencakup kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya dengan uang. Adapun kerugian immateriil adalah kerugian yang menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, yang juga dinilai dengan uang, misalnya penghinaan, sehingga tuntutan yang ditujukan adalah untuk mendapatkan ganti rugi dan pemulihan nama baik. Adapun hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Dalam KUHPdata, dikenal ajaran *Adequate Veroorzaking*, yaitu bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat, dimana dasar untuk menentukan perbuatan yang seimbang adalah perhitungan yang layak.

Bahwa ketiga unsur tersebut diatas terpenuhi yakni pada saat dibuatkannya akta jual beli tersebut oleh PPAT NK hanya berdasarkan Surat dari Bank (*Offering Letter*) dan dokumen-dokumen dari Notaris HH, yang pemberian dokumen-dokumen serta pembuatan akta jual beli tersebut adalah tanpa sepengetahuan dari Tuan IS sebagai pihak penjual dan sebagai pemilik hak atas tanah, dimana Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT NK antara Tuan IR dengan Tuan

AW tersebut menjadi dasar lahirnya sertifikat Hak Milik atas nama Tuan AW. Selain itu, dibuatnya akta SKMHT oleh PPAT NK antara Bank dengan Tuan AW sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan menghasilkan adanya pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah milik Tuan IS sebagai pemilik hak atas tanah yang sesungguhnya, sehingga karena adanya pembuatan akta jual beli tersebut oleh PPAT NK menjadikan Tuan IS sebagai korban yang dirugikan. Kerugian yang dimaksud adalah kerugian karena hilangnya hak atas tanah milik Tuan IS sebagai akibat dari peralihan hak atas tanah yang mana peralihan hak atas tanah tersebut adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 202/2016 tanggal 23 Mei 2016 yang dibuat oleh PPAT NK tersebut. Karena adanya kesalahan dari PPAT NK yang telah membuat Akta Jual Beli tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap Tuan IS sebagai pemilik hak atas tanah yang sesungguhnya, yang mana kerugian yang diderita merupakan hilangnya hak atas tanah milik Tuan IS serta adanya pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga adanya kewajiban bagi PPAT NK untuk ganti rugi sebagai akibat dari kesalahannya yaitu pembuatan akta jual beli yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut maka bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT NK dalam pembuatan Akta Jual Beli nomor 202/2016 antara IS (penjual) dengan AW (pembeli) adalah melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016. Selain itu, perbuatan melawan hukum yang juga dilakukan oleh PPAT NK adalah membuat akta dimana PPAT mengetahui bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 38 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 101 Ayat 1 Peraturan KaBPN No. 3 Tahun 1997. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli antara Tuan IS dengan Tuan AW yang dibuat oleh PPAT NK tanpa sepengetahuan dan tanpa kesepakatan dari Tuan IS yang dilakukan dengan cara tidak menghadirkan Tuan IS maupun kuasanya pada saat pembuatan akta jual beli tersebut dihadapan PPAT NK merupakan perbuatan melawan hukum karena memenuhi kelima unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu karena adanya perbuatan dan perbuatan tersebut melawan hukum karena melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kesusilaan dan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, sehingga menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Tuan IS dan karena itu PPAT NK patut untuk dimintakan pertanggungjawaban karena perbuatannya membuat Akta Jual Beli tersebut.

2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli yang Pembuatannya Merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh PPAT

Menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 2016 dan Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pasal 1 PP No. 24 Tahun 2016 menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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. Pasal 1 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 juga menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, 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. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat mana akta itu dibuatnya.

Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 menentukan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akan tetapi, tidak setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta PPAT, melainkan terbatas jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan atau inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 1867 KUHPerdara menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan autentik yakni berupa akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta PPAT sebagai akta autentik hendaknya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian yang sempurna yang ada pada akta autentik yaitu kekuatan pembuktian lahirial, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material.

Kekuatan pembuktian lahirial artinya, jika dilihat dari lahirnya sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta PPAT berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, dengan kata lain, sampai ada yang membuktikan bahwa akta PPAT tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dalam hal ini, beban pembuktian ada di pihak yang menyangkal keautentikan akta PPAT tersebut, dengan cara gugatan ke pengadilan untuk membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi obyek gugatan bukan akta PPAT. Adapun yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian formal yaitu akta PPAT itu harus memberikan kepastian bahwa peristiwa yang dituangkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT dan betul-betul diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak yang bersangkutan, maka harus dibuktikan dari formalitas akta, yaitu: a) harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap; b) membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap; c) membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh PPAT; d) membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan PPAT; e) ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan PPAT; atau f) ada prosedur yang tidak dilakukan. Dalam hal ini, apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, khususnya terkait dengan aspek formal akta maka pihak yang dirugikan tersebut mengajukan gugatan ke pengadilan umum dan pihak tersebut harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal didalam akta yang dilanggar atau tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Lebih lanjut, kekuatan pembuktian material pada akta autentik artinya pembuktian terhadap aspek material dari akta PPAT yaitu pihak yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa terhadap keterangan atau pernyataan yang dimuat didalam akta adalah keterangan atau pernyataan yang tidak benar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 maka akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti, yang mana apabila akta itu tidak menjalankan fungsinya sebagai alat bukti yang sempurna maka terhadap akta itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dalam kasus ini, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Noor Kholis yang

membuatkan Akta Jual Beli Nomor 202/2016 tanggal 23 Mei 2016 antara Tuan IS dengan Tuan AW adalah aktanya batal demi hukum. Akta yang dinyatakan batal demi hukum menjadikan perbuatan hukum yang berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT NK tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Dikatakan bahwa kedudukan akta Notaris/PPAT yang menjadi batal demi hukum tidak didasarkan pada akta Notaris yang tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, tapi dalam hal:¹²

1. Undang-Undang (UUJN) telah menentukan sendiri ketentuan syarat akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris menjadi batal demi hukum, yaitu tidak memenuhi syarat eksternal.
2. Notaris telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan pelaksanaan tugas jabatan Notaris berdasarkan UUJN, dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta.

Aktanya batal demi hukum ditentukan bukan dari aspek tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat obyektif atas akta jual beli yang dibuat oleh PPAT NK tersebut akan tetapi ditentukan dari aspek bahwa akta jual beli tersebut pembuatannya merupakan perbuatan yang melawan hukum, yaitu pembuatannya merupakan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016. Selain itu, pembuatan akta jual beli tersebut juga dilakukan dimana PPAT Noor Kholis mengetahui bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya, sehingga pembuatan akta jual beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam hal pembuatan suatu akta dimana pembuatan akta tersebut merupakan perbuatan melawan hukum oleh PPAT, yakni PPAT melakukan suatu pelanggaran dalam pembuatan aktanya, pembuktian yang harus dilakukan adalah pihak yang menyangkal, yang merupakan pihak yang dirugikan karena adanya akta PPAT tersebut. Pihak yang menyangkal keberadaan akta jual beli, dalam kasus ini yaitu Tuan IS, membuktikan bahwa PPAT NK yang membuatkan akta jual beli nomor 202/2016 antara Tuan IS dengan Tuan AW, adalah perbuatan melawan hukum sehingga akta jual beli sepantasnya dinyatakan batal demi hukum. Dengan Akta Jual Beli batal demi hukum menjadikan peristiwa hukum akibat lahirnya akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Dengan demikian, akibat pembatalan Akta Jual Beli Nomor 202/2016 tanggal 23 Mei 2018 antara Tuan IS sebagai Penjual dengan Tuan AW sebagai Pembeli yang pembuatannya merupakan perbuatan melawan hukum oleh PPAT NK tersebut adalah cacat hukum sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 3747/Pondok Pinang adalah tidak sah serta pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanahnya turut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak.

3. Tanggung Jawab PPAT

Tugas PPAT adalah mengkonstantir hubungan hukum antara pihak dalam bentuk tertulis atau merupakan suatu akta autentik. Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridis, dan mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum dalam

¹² Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, cet. 4, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 103.

pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT tetap harus melindungi kepentingan hukum pihak lain yang berkepentingan terhadap keluarnya akta tersebut.¹³

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta PPAT adalah suatu hal yang sangat penting karena mempengaruhi peralihan suatu hak atas tanah, dimana apabila terdapat suatu kecacatan dalam bentuk aktanya atau tidak dijalankan suatu prosedur yang telah ditentukan terhadap pembuatan aktanya maka dapat mengakibatkan suatu konsekuensi bagi kepastian hak atas tanah yang berdasarkan akta PPAT tersebut. Adapun konsekuensi hukum yang dapat timbul adalah pembatalan terhadap akta PPAT yang dapat berupa dibatalkan atau batal demi hukum, sehingga dari pembatalan akta itu, PPAT dapat turut dituntut untuk bertanggung jawab karena pembatalan akta yang dibuatnya.

Tanggung jawab karena perbuatan melawan hukum terjadi karena adanya unsur kesalahan dari subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Berdasarkan KUHPerdara, tanggung jawab karena perbuatan melawan hukum dapat berupa :¹⁴

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, yaitu karena kesengajaan dan kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab karena kelalaiannya atau sikap kurang hati-hati.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1367 KUHPerdara bahwa seseorang atau badan hukum, tidak hanya bertanggungjawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan sendiri, tetapi juga harus bertanggungjawab karena perbuatan orang lain yang menjadi tanggungannya dan benda yang berada dalam pengawasannya.

Tanggung jawab ini disebut juga *strict liability*. Yang dimaksud dengan tanggung jawab mutlak adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak, dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan, karena itu tanggung jawab mutlak sering juga disebut sebagai “tanggung jawab tanpa kesalahan”.

Yang lazim dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum adalah membebaskan tanggung jawab berupa kewajiban membayar ganti rugi jika pelakunya bersalah atas tindakan tersebut. Bersalah dalam arti, baik karena kesengajaan atau karena kelalaiannya yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum pada intinya tidak ada hubungan perjanjian antara satu pihak dengan pihak lainnya. Perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila satu pihak merugikan pihak lain tanpa adanya suatu kesengajaan tetapi menimbulkan suatu kerugian bagi korban. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya telah berdasarkan kewenangannya yang telah diatur didalam PP No. 37 Tahun 1998 yang telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 2016. Oleh karena itu, PPAT dalam

¹³ Adrian Sutedi, *Kekuatan Berlakunya Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hlm. 86.

¹⁴ Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, hlm. 3.

menjalankan tugas dan jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang telah diatur didalam PP No. 37 Tahun 1998 yang telah dirubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 maupun ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. Tidak terkecuali adanya kewajiban bagi PPAT untuk menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak dan bertanggung jawab demi terwujudnya kepastian hukum, sebagaimana yang ditentukan pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT.

Ketentuan pasal 55 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 menentukan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Artinya, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT yang bersangkutan bersalah, berdasarkan adanya kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tersebut dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam kasus ini, PPAT NK yang telah membuatkan Akta Jual Beli No. 202/2016 antara Tuan IS sebagai pihak penjual dengan Tuan AW sebagai pihak pembeli yang dilakukan dengan cara tanpa sepengetahuan tuan IS menjadikan PPAT NK dapat dituntut untuk bertanggung jawab secara pribadi atas pembuatan akta jual beli tersebut sebagaimana yang ditetapkan pasal 55 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 tersebut. Bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada PPAT NK yaitu berupa sanksi administratif dan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT NK karena telah membuatkan akta jual beli tanpa sepengetahuan dari Tuan IS sebagai pemilik obyek dalam akta jual beli tersebut. Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan 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 tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Adapun pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

PPAT dikenakan sanksi administratif apabila dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak mentaati peraturan perundang-undangan dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Penjatuhan sanksi kepada PPAT merupakan suatu tindakan agar PPAT menyadari bahwa dalam melaksanakan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT dalam membuat akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, penjatuhan sanksi bagi PPAT, juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang merugikan masyarakat.

Menurut Kranenburg dan Vegtig, ada 2 (dua) teori yang melandasi PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, yaitu:¹⁵

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 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 penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan juga terhadap kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Bentuk Sanksi administratif dapat berupa:¹⁶

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara
4. Pemberhentian dengan hormat;
5. Pemberhentian tidak hormat.

Pengaturan sanksi administratif terhadap PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terdapat didalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah pengaturan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yakni dalam pasal 10 yang menentukan sebagai berikut:

- (1) PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
 - a. diberhentikan dengan hormat;
 - b. diberhentikan dengan tidak hormat; dan
 - c. diberhentikan sementara.
- (2) PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
 - d. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
 - e. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.
- (3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau;
 - b. 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.
- (4) PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:

¹⁵ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006).

¹⁶ *Ibid*, hlm. 92.

- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. berada di bawah pengampunan; dan/atau g. melakukan perbuatan tercela.

Dalam penjelasan Pasal 10 ayat 3 huruf a PP No. 24 Tahun 2016, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak,
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Selain itu, ketentuan tentang sanksi administratif juga terdapat didalam Kode Etik PPAT. Menurut pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT antara lain adalah berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. *pemberhentian* dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Penjatuhan sanksi menurut Kode Etik PPAT adalah penjatuhan terhadap PPAT yang merupakan anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) berdasarkan kesesuaian dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut. Adapun penjatuhan sanksi berupa pemecatan sementara (*schorsing*), pemecatan (*onzetting*)

dan pemberhentian tidak hormat, sebagaimana berdasarkan pasal 12 jo. Pasal 13 Kode Etik PPAT, apabila PPAT melakukan pelanggaran-pelanggaran sebagai berikut:

1. Menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
2. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
3. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
4. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
5. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain; dan
6. Pelanggaran yang disebut didalam Peraturan Jabatan PPAT yang berakibat terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pembuatan akta jual beli nomor 202/2016 tanggal 23 Mei 2016 yang dibuat oleh PPAT NK tanpa sepengetahuan Tuan IS merupakan suatu pelanggaran berat dalam menjalankan tugas dan jabatannya, berdasarkan Pasal 10 PP No. 24/2016. Bentuk pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT NK tersebut adalah pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan membuat akta dimana PPAT mengetahui bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapan PPAT yang bersangkutan, sebagaimana menurut pasal 10 Ayat 3 huruf a PP No. 24 Tahun 2016 tersebut, sanksi administratif dilakukannya pelanggaran berat yaitu PPAT yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat.

Adapun tanggung jawab untuk mengganti kerugian juga dapat dimintakan kepada PPAT NK sebagai akibat dari pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapannya tersebut berdasarkan adanya hubungan hukum antara PPAT dengan pihak yang dirugikan, hubungan hukum mana merupakan hubungan karena pembuatan akta jual beli oleh PPAT NK merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut.

Bentuk ganti rugi yang dapat dikenakan bagi PPAT NK mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat (IS) dapat berupa penggantian biaya, rugi dan bunga, sebagaimana yang ditentukan pasal 1243 KUHPerdara. Yang dimaksud dengan biaya adalah uang atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. Kemudian yang dimaksud dengan rugi yaitu keadaan dimana berkurangnya nilai kekayaan pihak yang dirugikan karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi pada akhirnya tidak diperoleh oleh pihak yang dirugikan karena adanya perbuatan melawan hukum.

Penjatuhan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga karena PPAT NK terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta jual beli antara

Tuan IS dengan Tuan AW yaitu pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan membuat akta dimana PPAT NK mengetahui bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya, sehingga karena perbuatannya tersebut Tuan IS menderita kerugian yaitu hilangnya hak atas tanahnya karena peralihan hak, kerugian mana adalah akibat dari pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT NK dalam membuat Akta Jual Beli tersebut, dan bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT NK adalah karena kesalahannya yang tidak menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan, yakni ketentuan pasal 38 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 101 Ayat 1 Peraturan KaBPN No. 3 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT NK yaitu pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan membuat akta dimana PPAT NK mengetahui bahwa Tuan IS yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya, sehingga karena perbuatannya tersebut Tuan IS menderita kerugian yaitu hilangnya hak atas tanahnya karena peralihan hak atas milik dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 3747/Pondok Pinang atas nama AW serta adanya pembebanan Hak Tanggungan di atas hak atas tanah tersebut, maka berdasarkan ketentuan pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 10 Ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 maka PPAT NK dapat dikenakan penjatuhan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dan penjatuhan sanksi ganti rugi sebagaimana berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, yang dapat berupa ganti rugi biaya, rugi dan bunga.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan seluruh pembahasan dalam penulisan tesis ini, maka dapat ditarik kesimpulan berkaitan dengan pokok permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT NK dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 202/2016 antara IS (penjual) dengan AW (pembeli) adalah melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016. Selain itu, perbuatan melawan hukum yang juga dilakukan oleh PPAT NK adalah membuat akta dimana PPAT NK mengetahui bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya tidak hadir dihadapannya sehingga melanggar ketentuan pasal 38 Ayat 1 PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 101 Ayat 1 Peraturan KaBPN No. 3 Tahun 1997. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli antara Tuan IS dengan Tuan AW yang dibuat oleh PPAT NK tanpa sepengetahuan dan tanpa kesepakatan dari Tuan IS yang dilakukan dengan cara tidak menghadirkan Tuan IS maupun kuasanya pada saat pembuatan akta jual beli tersebut dihadapan PPAT NK telah memenuhi unsur-unsur untuk dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 202/2016 antara Tuan IS dengan Tuan AW oleh PPAT NK adalah perbuatan melawan hukum sehingga akta jual beli tersebut telah tepat untuk dinyatakan batal demi hukum. Dengan Akta Jual Beli batal demi hukum menjadikan peristiwa hukum akibat lahirnya akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Dengan demikian, penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 3747/Pondok Pinang adalah tidak sah serta pembebanan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanahnya turut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak. Karena perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta jual

beli oleh PPAT NK tersebut, maka berdasarkan ketentuan pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 jo. pasal 55 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006, PPAT NK dapat dikenakan penjatuhan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana berdasarkan Pasal 10 Ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016, serta penjatuhan sanksi ganti rugi sebagaimana berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, yang dapat berupa ganti rugi biaya, rugi dan bunga.

2. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan diatas adalah diharapkan Notaris yang juga menjalankan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih berhati-hati dan teliti pada saat menerima permintaan pembuatan akta. Selain itu, diharapkan Notaris/PPAT untuk selalu tetap memastikan kewenangan dan kedudukan dari masing-masing pihak yang meminta pembuatan akta agar pada saat proses pembuatan dan penandatanganan, akta yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga akta yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna bagi masing-masing pihak. Dan juga, Notaris/PPAT pada saat mengakomodir permintaan para pihak diharapkan dapat lebih informatif kepada para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat, yaitu dengan cara memberikan penyuluhan hukum agar kehendak para pihak telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga kedepannya akta yang dibuat tidak menimbulkan suatu permasalahan hukum yang dapat menimbulkan kerugian, baik terhadap pihak-pihak dalam akta maupun terhadap pihak ketiga yang berkaitan dengan akta yang telah dibuat.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, UU No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Indonesia. *Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembar Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara 3746).
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembar Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).
- Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2008.

B. Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Cet. 4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

- . *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. 4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Djojodirdjo, M.A Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 5. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- H.R, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Mamudji, Sri, *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994).
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, 2010.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- . *Kekuatan Berlakunya Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006.
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. (Bandung: Alumni, 1984.

C. Artikel

- Harsono, Boedi. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya." *RENVOI* No. 8.44. IV (Januari 2007). Hlm. 11
- Sumardjono, Maria S. W. "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", *Mimbar Hukum* No. 18/X/93 (Yogyakarta: 1993.
- Winarsi, Sri. "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum", *YURIDIKA*, Vol. 17 No. 2 (Maret 2002).

D. Tesis

- Budiany, Aristia. "*Batalnya Akta Jual Beli Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum*," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016.
- Sari, Dian Erliya. "*Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sehubungan dengan Kewenangannya Membuat Akta Jual Beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 99/Pdt/2013/PN.YK)*," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2015.