

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI HADAPAN PARA PIHAK  
DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 627/PK/Pdt/2018**

**Naudi Kusuma Wardhini, Aad Rusyad Nurdin**

naudy.kusuma@gmail.com

**ABSTRAK**

Di Indonesia tanah menjadi sangat vital peranannya bagi semua kehidupan, selain menjadi tempat tinggal, tanah dapat dimanfaatkan untuk segi ekonomi. Untuk memperoleh tanah yang diinginkan, salah satu caranya adalah dengan jual beli. PPAT sangat berperan dalam transaksi jual beli, dalam bingkai hukum Indonesia akta jual beli tanah wajib dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, maka akta jual beli tersebut menjadi bukti adanya transaksi jual beli tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain mengenai hak dan kewajiban para pihak yang telah disetujui kedua belah pihak dan dengan ditandatanganinya akta jual beli tersebut, menandakan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Maka dari itu, proses pembuatan akta jual beli sangat penting dilakukan di hadapan PPAT karena tidak semua orang bisa memahami apa yang ia tanda tangani. PPAT harus berhati-hati dalam meneliti pembeli, penjual ataupun objek jual beli tersebut, agar timbulnya akta jual beli tidak merugikan segala pihak. Artikel ini membahas pertanggung jawaban PPAT dalam hal tidak membacakan akta jual beli di hadapan para pihak dan bagaimana akibat hukum dari akta jual beli tersebut, dan pertimbangan hakim *judex factie* dan *judex juris* dalam menimbang kasus ini, karena terdapat perbedaan pendapat antara pertimbangan hakim tersebut. Bentuk penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersifat eksplanatoris dengan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini menyarankan kepada pemerintah yang mengurus PPAT agar dapat selalu bersinergi dengan PPAT itu sendiri dalam rangka meningkatkan kualitas akta jual beli baik formil maupun materil dalam rangka meningkatkan kepastian hukum peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci:

Akta Jual Beli; PPAT; Majelis Hakim

## **1. Pendahuluan**

Tidak dibacakannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di hadapan para pihak seharusnya menjadi dasar Akta Jual Beli tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Hal ini disebabkan karena penjelasan pasal 10 ayat (3) huruf a angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24/2016 mengkategorikan perbuatan tersebut sebagai pelanggaran berat bagi PPAT yang berpotensi dijatuhi sanksi oleh Menteri yaitu diberhentikan dengan tidak hormat.

Peranan tanah di Indonesia menjadi sangat vital bagi semua kehidupan, selain difungsikan sebagai tempat tinggal, masyarakat juga bisa memanfaatkan tanah untuk segi ekonomi, seperti melakukan kegiatan usaha. Untuk mendapatkan tanah yang diinginkan secara hukum tersebut, salah satu caranya adalah dengan jual beli<sup>1</sup>. Undang

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal.1-2

Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan beberapa opsi transaksi dalam rangka masyarakat melakukan peralihan, yaitu mengalihkan hak atas tanah (HAT) dan juga hak milik atas satuan rumah susun (HM-SRS), selain dengan jual beli, pengalihan juga dapat dilakukan dengan hibah, tukar menukar, pemasukan dalam suatu perusahaan atau badan hukum dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak lainnya, “kecuali dengan cara lelang, karena pembuktian pada pendaftaran lelang harus dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang diatur dalam hukum positif di Indonesia yakni.”<sup>2</sup> Peralihan HAT yang paling lumrah terjadi adalah perjanjian jual beli.<sup>3</sup> Lebih jauh, jual beli adalah salah satu perbuatan hukum yang mencakup dua perbuatan dengan sifat timbal balik, istilah jual beli dalam Belanda “*koop en verkoop*” apabila diartikan bahwa salah satu pihak melakukan “*verkoop*” (menjual) dan pihak lainnya lagi melakukan “*koop*” (membeli). “Apabila menggunakan istilah bahasa Inggris *sale* artinya merupakan penjualan, selanjutnya dalam bahasa Jerman dipakai perkataan *kauf* yang berarti pembelian.”<sup>4</sup> Pengertian jual beli juga diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara yang menjelaskan “jual beli merupakan perjanjian bersifat mengikat, dimana penjual berkomitmen untuk menyerahkan/memberikan suatu benda dan pembeli berjanji untuk melakukan pembayaran atas harga yang telah disepakati bersama.”<sup>5</sup> Kemudian dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:

“perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara penjual dan juga pembeli pada saat keduanya telah mencapai suatu kesepakatan mengenai benda tersebut, walaupun benda tersebut belum diserahkan kepada pembeli ataupun harganya belum dibayarkan kepada penjual.”<sup>6</sup>

Dalam pasal 26 UUPA disebut istilah “jual beli hak milik atas tanah”. Pasal tersebut merupakan istilah jual beli satu – satu nya yang hanya disebut dalam UUPA. Selain daripada pasal tersebut tidak ditemukan kata “jual beli”, namun disebut dengan kata “dialihkan”. Pengertian kata dialihkan tersebut pada pokoknya menunjukkan bahwa suatu perbuatan hukum yang secara disengaja, dalam hal ini untuk memindahkan suatu hak yakni ialah hak atas tanah antara para pihak melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan juga hibah wasiat. Sehingga, walaupun di dalam pasal tersebut terdapat kata dialihkan, hal tersebut juga merupakan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak atas tanah yang disebabkan oleh jual beli. Perlu diingat bahwa dalam pasal 5 UUPA menyatakan Hukum Tanah Nasional (HTN) di Indonesia adalah Hukum Adat. Maka dari itu, “pengertian jual beli tanah dalam bingkai HTN merupakan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.”<sup>7</sup> Dalam hal ini, pengertian jual beli menurut hukum adat

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP NO. 37 Tahun 1998, LN No. 52, TLN No. 3746, Ps 37 ayat 1.

<sup>3</sup> Hatta Insani Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Kencana, 2020), cet. 1, hal. 203

<sup>4</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal.1-2

<sup>5</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2004) Cet. 41, hal 366.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal 366.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018) cet. 9, hal. 76.

ialah pemindah hak yang sifatnya riil, tunai, dan jelas/terang. Dalam hal ini, tunai artinya adalah menyerahkan suatu hak dan melakukan pembayaran atas suatu harga secara bersamaan. Kemudian riil mempunyai arti yaitu dengan ungkapan lisan maka belum lah terjadi suatu jual beli, namun jual beli dapat dianggap telah terjadi “apabila dilakukan dengan perumusan suatu kontrak/perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa serta penerimaan harga oleh penjual walaupun tanah tersebut masih berada di dalam penguasaan pihak penjual.”<sup>8</sup> Selanjutnya terang dapat dikatakan telah terpenuhi apabila pada saat dilakukan jual beli, jual beli tersebut turut di lihat, di dengar secara langsung oleh kepala desa setempat, hal tersebut perlu dilakukan karena kepala desa dapat dianggap sebagai orang yang memahami hukum. Dan sifat terang artinya adalah jual beli dilakukan berdasarkan hukum positif yang berlaku.<sup>9</sup>

Dalam kehidupan manusia hak-hak atas tanah memiliki peranan yang penting, sehingga makin banyak jumlah penduduk secara langsung ataupun tidak akan meningkatkan pentingnya kedudukan hak atas tanah tersebut.<sup>10</sup> “Dengan tujuan menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah, Pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah untuk pemilik tanah diseluruh wilayah Indonesia berdasarkan ketentuan yang diatur pada Peraturan Pemerintah.”<sup>11</sup> Pendaftaran tanah tersebut meliputi pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta penyerahan surat tanda bukti hak yang bertujuan untuk digunakan selaku alat bukti yang kuat dan juga agar pihak-pihak yang mempunyai kepentingan termasuk pemerintah dapat mengetahui atau mendapatkan data yang telah disediakan (sebagai informasi) yang memang diperlukan untuk mendukung terlaksananya perbuatan hukum yang menyangkut bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.<sup>12</sup> Dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah PPAT memiliki peranan yang sangat penting karena “sebagai pejabat umum yang memiliki hak dan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu yaitu yang terkait dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”<sup>13</sup>

PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang (Menteri ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kepala BPN RI). Seseorang yang diangkat sebagai PPAT tidak semata-mata untuk kepentingan yang bersangkutan. Tugas yang menjadi inti dari profesi PPAT ialah melakukan pelaksanaan atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah yakni dengan pembuatan akta sebagaimana telah diatur di dalam peraturan-peraturan yang berlaku, dalam hal ini fungsi dari akta tersebut adalah sebagai pembuktian bahwa benar telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah, dimana selanjutnya akta tersebut berperan sebagai suatu syarat bagi

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 50

<sup>9</sup> Sutedi, *Peralihan Hak Atas*, hal. 77

<sup>10</sup> B. F Sihombing, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019) Cet. 1, hal. 25

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang – Undang tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No. 2043, Ps. 19 ayat (1).

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), Cet. 3, hal. 522

<sup>13</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN Nomor 120, TLN No. 5893, Ps. 1 ayat (1).

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan atas perbuatan hukum tersebut.<sup>14</sup> Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud antara lain:

1. “Akta Jual Beli;
2. Akta Hibah;
3. Akta Tukar Menukar;
4. Akta Penyertaan ke dalam suatu Perusahaan;
5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
6. Akta Pembagian Hak Bersama;
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; dan
8. Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.”<sup>15</sup>

Pengaturan PPAT di Indonesia terdapat pada PP 24/2016. Dari PP 24/2016 tersebut diperlukan ketentuan pelaksanaannya berkaitan dengan PPAT. Ketentuan pelaksanaan tersebut antara lain:

1. “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 sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas 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;
2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Urip Susanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta : Prenamedia Group, 2016) Cet. 1, hal. 126

<sup>15</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PERKA BPN No. 1 Tahun 2006, Ps. 2 ayat (2).

<sup>16</sup> Rudi Indrajaya *et. al*, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar* (Bandung : PT Refika Aditama, 2020) Cet. 1, hal. 29-30

Kebutuhan alat bukti yakni akta autentik tidak lepas dari kedudukan akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dalam hukum perdata.<sup>17</sup> Selanjutnya, terdapat syarat-syarat untuk autentisitas Akta PPAT sebagai berikut: “(i) dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan undang-undang, (ii) dibuat oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang, (iii) dibuat dan diterbitkan di dalam daerah kerja PPAT, (iv) objek berada di dalam daerah kerja PPAT”<sup>18</sup>

Pada pasal 1867 KUH Perdata disebutkan istilah Akta Autentik, dan pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan unsur, yaitu:

1. “Akta tersebut harus dibuat oleh ataupun di hadapan Pejabat Umum;
2. Akta dibuat dalam bentuk-bentuk yang sudah diatur dalam perundang-undangan; dan
3. Pejabat Umum yang membuat akta tersebut harus memiliki suatu wewenang untuk melakukan pembuatan akta.”<sup>19</sup>

Autentik bisa diartikan bersifat jabatan, bersifat umum, dan memberikan pembuktian yang sempurna. Artinya akta autentik mempunyai syarat yang harus dipenuhi agar dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta autentik terdapat semua unsur sebagai bukti yakni tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Artinya, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang kebenaran akta tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan suatu putusan pengadilan yang *incraht*.<sup>20</sup> Untuk memenuhi sifat autentik atas akta tersebut, maka dalam hal ini pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT sesuai dengan penjelasan pasal 22 PP No. 37/1998 diatur bahwa Akta PPAT dibacakan sendiri oleh PPAT hal ini harus dimaknai bahwa Akta PPAT harus dibacakan oleh PPAT itu sendiri, bukan oleh stafnya atau para pihak berbeda hal nya dengan akta Notaris, dimana notaris tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembacaan akta dihadapan penghadap, dengan catatan penghadap menghendaki bahwa akta tidak dibacakan oleh notaris, namun segala perbuatan tersebut harus dicantumkan dalam akhir akta bahwa akta tidak dilakukan pembacaan karena penghadap telah melakukan pembacaan terhadap akta tersebut dan telah memahami isi dari akta tersebut, dan juga pada minuta akta harus di paraf oleh penghadap dan semua yang terlibat pada halaman yang tidak dibacakan. Namun, terkait dengan pembacaan awal akta, komparasi, pokok materi akta (dilakukan dengan singkat dan jelas), serta bagian penutup Akta wajib untuk dilakukan oleh notaris sendiri.<sup>21</sup> Kewajiban PPAT lainnya adalah pada saat pembuatan akta PPAT dilakukan harus disaksikan oleh paling sedikit (2) dua orang saksi. Kemudian para pihak, saksi, dan PPAT melakukan penandatanganan segera setelah pembacaan akta.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan*, hal. 166

<sup>18</sup> Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, (Yogyakarta : Karya Media, 2017), hal. 6

<sup>19</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, hal 475.

<sup>20</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung : Pustaka Reka Cipta, 2018) Cet. 1, hal 54.

<sup>21</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, TLN No. 5491, Ps 16 ayat (7) jo Ps 16 ayat (8)

<sup>22</sup> Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan*, hal. 180

Kewajiban untuk menjelaskan dan membacakan isi akta ialah cara agar memastikan penghadap sudah memahami/mengetahui apa yang dituangkan di dalam akta tersebut. Menurut R. Soegando Notodisejo bahwa “pembacaan akta tersebut wajib dibacakan dengan sangat jelas agar dapat dipahami oleh penghadap dan para saksi.”<sup>23</sup> Selanjutnya, tujuan membaca akta menurut han Thong Kie:

1. “Sebagai jaminan bagi penghadap dengan apa yang ditanda tangani adalah sama dengan yang didengar dalam pembacaan tersebut; dan
2. Memberikan kepastian terkait kehendak penghadap yang sudah tertuang di dalam akta.”<sup>24</sup>

Tan Tong Kie juga memberikan simpulan atas manfaat dalam membacakan akta, yakni:

1. “Pada tahap terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, PPAT masih diberi/memiliki kesempatan untuk memperbaiki kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat;
2. Para Penghadap juga diberikan/memiliki kesempatan untuk bertanya sekiranya apa yang belum dimengerti atau belum jelas bagi para penghadap, sebelum mereka menandatangani akta tersebut;
3. Memberikan kesempatan pada PPAT dan para penghadap pada detik-detik terakhir untuk berfikir kembali apabila mungkin ingin bertanya atau mau merubah bunyi akta tersebut.”<sup>25</sup>

Kewajiban PPAT dalam melaksanakan jabatannya harus dilaksanakan, dalam PP 24 Tahun 2016 terdapat bab yang mengatur mengenai larangan PPAT, namun larangan PPAT masih tersebar di dalam pasal-pasal yang tidak mengatur secara khusus tentang larangan tersebut.<sup>26</sup> Tentunya ada konsekuensi berupa sanksi apabila PPAT melakukan larangan/pelanggaran yang diatur dalam perundang-undangan. Salah satu Pelanggaran berat bagi PPAT yakni “PPAT tidak melakukan pembacaan akta di hadapan para pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta dibuatnya, dimana sanksinya adalah diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya selaku PPAT oleh Kepala BPN RI/Menteri ATR.”<sup>27</sup>

Sejak berlakunya PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Umum yaitu PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat aktan. Dalam hal ini, apabila jual beli sudah terlaksana dengan dilakukan di hadapan PPAT, sehingga syarat terang (maksudnya adalah tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi atau dalam kata lain secara gelap)

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 237

<sup>24</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notaris & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT Ichtiar Baru van Hoeve), Cet. 3, hal.505

<sup>25</sup> *Ibid*.

<sup>26</sup> Indrajaya, *et. al*, *Notaris dan PPAT*, hal. 44

<sup>27</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun*, Ps. 28

telah terpenuhi. “Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan bahwa benar telah dilakukan suatu perbuatan hukum yaitu pemindahan hak untuk selamanya serta pembayaran harganya.”<sup>28</sup> Menjadi sangat penting dampaknya bagi masyarakat agar pemberian jaminan kepastian hukum di indahkan oleh PPAT melalui akta autentik yang dibuatnya, hal tersebut dibutuhkan pula dalam rangka melakukan penghindaran dari sengketa yang mungkin dapat terjadi.

Namun, faktanya masih banyak ditemukan permasalahan terkait dengan kepastian hukum yang diberikan oleh PPAT melalui akta autentiknya, karena dalam pelaksanaan pembuatan akta autentik tersebut masih ada PPAT yang tidak melaksanakan kewajibannya.<sup>29</sup> Dalam hal ini, masih banyak Notaris maupun PPAT yang dalam menjalankan jabatannya tidak menerapkan asas kecermatan (kehati-hatian) dalam proses pembuatan akta.<sup>30</sup> Hal ini dapat ditemukan dalam kasus PPAT F yang juga merupakan seorang notaris di Kota Palu sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt 2018 yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Berawal dari kasus dalam suatu gugatan yang diajukan oleh NS selaku penggugat (Penggugat) yang Surat gugatannya telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 26 Juni 2015. Pada pokoknya, Penggugat menganggap bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT F terhadap transaksi jual beli atas tanah milik Penggugat adalah tidak sah karena Penggugat merasa tidak mengetahui adanya pembuatan akta jual beli tersebut karena PPAT F tidak membacakannya di hadapan Penggugat. Lebih jauh, Penggugat bahkan mendalilkan bahwa PPAT F tidak pernah bertemu dengan Penggugat dalam rangka pembuatan akta jual beli tersebut.

Pada hasil pemeriksaan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Palu (Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.PAL), majelis hakim memberikan keputusan bahwa PPAT F telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kekuatan pembuktian akta jual beli cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.<sup>31</sup> Kemudian, PPAT F bersama tergugat lainnya melakukan upaya hukum banding melalui Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah (putusan Nomor 15/PDT/2016/PT PAL). Selanjutnya, PPAT F melakukan upaya hukum lagi yakni kasasi melalui Mahkamah Agung, dan pada tingkat inilah Penggugat kalah dan majelis hakim membatalkan putusan banding (Putusan Nomor 305K/Pdt/2017). Pada akhirnya, Penggugat melakukan upaya hukum peninjauan kembali dengan tujuan membatalkan kasasi. Namun, hakim menyatakan menolak peninjauan kembali tersebut dan Akta Jual Beli tersebut disahkan artinya memiliki kekuatan yang mengikat.<sup>32</sup>

Berdasarkan putusan tersebut dapat dianalisa mengenai pertanggung jawaban PPAT yang tidak membacakan akta jual beli di hadapan para pihak serta keabsahan dari akta jual beli tersebut, yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna namun terdegradasi menjadi akta dibawah tangan akibat PPAT tidak mengindahkan

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, hal. 77

<sup>29</sup> Andi Dini Tenri Liu, F.X Arsin Lukman, dan Widodo Suryandono, “Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan dan Penandatanganan Para Pihak tidak dihadiri oleh saksi” *Indonesian Notary Vol 1. No 001* (2019)

<sup>30</sup> Viona Ansila Domini, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli” *Indonesian Notary Vol 1, No 001* (2019)

<sup>31</sup> Mahkamah Agung, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 68 Tahun 2015*, hal. 3-4.

<sup>32</sup> Mahkamah Agung, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 627 Tahun 2018*, hal. 7.

prosedur pembuatan akta PPAT berdasarkan hukum positif yang berlaku. Dan juga terdapat ketidak sesuaian antara hakim *judex facite* dan *judex juris* dalam mempertimbangkan keabsahan akta jual beli tersebut. Terhadap permasalahan hukum inilah penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan analisis dalam penelitian hukum terutama berkaitan dengan pengetahuan dan pemahaman mengenai kedudukan hukum atas tanggung jawab PPAT dalam hal melanggar prosedur pembuatan akta jual beli serta keabsahan akta jual beli nya dan hal-hal mengenai perbedaan pendapat antara hakim *judex factie* dan *judex juris* baik berdasarkan undang-undang, yurisprudensi, doktrin, daftar pustaka ataupun dalam praktit dalam dunia PPAT. Tujuan memahami hal tersebut ialah untuk menghindari timbulnya kesalahan dalam pembuatan akta jual beli ataupun akta PPAT lainnya, agar fungsi PPAT untuk melayani masyarakat dapat terlaksana dalam hal membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

## **2. Pembahasan**

### **2.1 Kasus Posisi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018**

Penelitian ini berawal dari kasus dalam suatu gugatan yang diajukan oleh NS selaku “penggugat” yang surat gugatannya pada tanggal 26 Juni 2015 telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu mengenai pengembalian sertifikat Hak Milik atas nama NS kepada milik sah yaitu NS, dikarenakan para tergugat menurutnya telah curang melakukan perubahan nama pemilik sertifikat yang dimaksud lalu menjaminkannya di Bank BNI selaku “tergugat 4”.

Sengketa ini bermula dari kepemilikan penggugat atas rumah dinas golongan III milik pemerintah daerah Provinsi Sulawesi Tengah yang telah menjadi milik penggugat berdasarkan surat penyerahan dari pemerintah provinsi Sulawesi tengah. Kemudian, sertifikat tersebut diurus oleh anak penggugat yakni MZ selaku “tergugat 2”. Karena pada saat itu tergugat 2 membutuhkan dana, sehingga tergugat meminjam uang kepada temannya yakni IKG selaku “tergugat 1”, namun tergugat 1 enggan memberikannya akibat tergugat 2 masih mempunyai hutang yang belum dibayar sebelumnya. Disinilah tergugat 2 menawarkan sertifikat atas nama NS untuk dibalik nama atas nama tergugat 1.

Penggugat merasa sangat dicurangi akibat tergugat 2 yang merupakan anak penggugat seketika menyuruh pegawai PPAT untuk datang kerumahnya membawa akta jual beli antara penggugat dan tergugat 1 tanpa diketahui oleh penggugat. Kemudian tergugat 2 menyuruh penggugat menandatangani akta jual beli tersebut tanpa memberi tahu bahwa yang ditandatangani nya adalah akta jual beli dan meyakini penggugat bahwa yang ditanda tangani adalah syarat untuk keperluan keluarnya sertifikat yang sedang diurus tergugat 2 padahal sertifikat tersebut telah terbit atas nama penggugat, kemudian penggugat langsung menandatangani akta jual beli tersebut tanpa membaca dan tanpa dibacakan oleh PPAT yang bersangkutan dan tanpa dihadiri oleh tergugat 2. Dan menurut kesaksian pegawai PPAT tersebut bahwa selama proses pembuatan akta jual beli memang tidak ada penandatanganan kwitansi apapun. Sehingga sehabis ditanda tangannya akta jual beli tersebut oleh penggugat, pegawai PPAT tersebut kemudian mengunjungi tergugat 1 di waktu dan hari yang berbeda untuk penandatanganan Akta Jual Beli yang dimaksud.

Sehingga jelas kewajiban PPAT tidak dilaksanakan oleh PPAT F selaku “tergugat 3” dimana seharusnya beliau membacakan akta tersebut di hadapan para pihak dan melakukan tanda tangan pada saat itu juga sesaat setelah dibacakan nya akta jual



beli tersebut. Kemudian akta jual beli tersebut diterbitkan PPAT F selaku “tergugat 3” dengan nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012, setelah terbitnya Akta jual beli tersebut, tergugat 1 dan tergugat 2 mengurus balik nama sertifikat yang tadinya atas nama penggugat, diubah menjadi atas nama tergugat 1 yakni IKG, balik nama tersebut dilakukan oleh kepala pertanahan kota palu selaku “tergugat 5”. Setelah sertifikat telah menjadi atas nama I ketut, sertifikat tersebut dijaminan dibank BNI selaku “tergugat 4” dengan dibebani hak tanggungan. Dengan segala prosedur yang ada, Bank BNI kemudian menerbitkan perjanjian kredit nomor RO PLU 2012/184/BNI GRIYA tertanggal 25 Juli 2012 dan sebagai jaminannya adalah sertifikat milik NS yang sudah dibalik nama menjadi atas nama tergugat 1.

Uang yang diperoleh atas perjanjian kredit dimasud adalah Rp460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah), lalu tergugat 2 membayar hutang kepada tergugat 1 sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan kemudian tergugat 2 meminjamkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada tergugat 2, namun dengan persyaratan tergugat 2 harus mengembalikan dana sesuai dengan pemakaian dan angsurannya ke Bank BNI selaku “tergugat 4”.

Ternyata dalam perjalanannya tergugat 1 bermasalah dalam pembayaran angsuran sehingga terjadi kredit macet yang membuat bank BNI memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutannya dari hasil penjualan. Namun, walaupun lelang sudah dilaksanakan, tidak ada yang mengajukan penawaran disebabkan penggugat masih menguasai objek sengketa dan tidak mau keluar dari objek sengketa tersebut. Sehingga inti dari pokok sengketa adalah apakah akta nomor 1012/2012 tanggal 30 mei 2012 mengenai jual beli sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 02570/Birobuli utara yang dibuat di hadapan PPAT F (tergugat 3) adalah sah menurut hukum?

Pada peradilan tingkat pertama Penggugat dimenangkan oleh hakim Pengadilan Negeri Palu, kemudian PPAT F dan Bank BNI mengajukan Banding melalui Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah, dan Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi tengah masih memenangkan NS dan memperkuat putusan Pengadilan Negeri Palu. Selanjutnya, PPAT DAN Bank BNI melakukan Upaya hukum lagi yakni Kasasi melalui Mahkamah Agung RI dan disinilah Penggugat NS kalah serta hakim *Judex Juris* membatalkan putusan banding. Kemudian Penggugat NS melakukan Upaya Hukum Peninjauan kembali dengan tujuan membatalkan putusan kasasi. Namun, pada akhirnya Mahkamah Agung RI (*Judex Juris*) pada proses Peninjauan Kembali menolak dan menguatkan Putusan Kasasi.

Dalam tingkat kasasi, mahkamah agung berpendapat bahwa hakim *Judex Factie* salah dalam menerapkan hukum karena tidak memberi perlindungan hukum kepada tergugat IV (Bank BNI), karena bersasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib diberikan perlindungan hukum. Menurut hakim *judex juris* tergugat 4 dalam hal ini Bank BNI sebagai pemegang hak Tanggungan beritikad baik karena pada waktu perjanjian kredit dibuat dengan tergugat 1, objek hak tanggungan telah terdaftar atas nama tergugat I, serta tergugat I memperoleh objek hak tanggungan berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT F.

Kemudian hakim *judex Juris* berpendapat bahwa Penggugat NS sebagai orang terdidik atau bergelar strata 1 tentu harus menyadari konsekuensi tindakannya sendiri yaitu menandatangani Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012, tidak

terdapat bukti yang cukup tentang dalili penggugat yang menyatakan ada paksaan atau tipu daya terhadap penandatanganan akta jual beli tersebut, sehingga akta jual beli tersebut adalah sah.

**Tabel 2**  
**KASUS POSISI**

<b>Upaya Hukum</b>	<b>Tingkat</b>	<b>Para Pihak</b>	<b>Putusan</b>
<b>n/a</b>	PN (Putusan No. 68/Pdt.G/2015/PN. Pal.	<b>Penggugat:</b> Drs. NS  <b>Tergugat:</b> IKG (Tergugat I); MZ (Tergugat II); Notaris/PPAT F (Tergugat III); PT BNI Palu (Tergugat IV); dan Pemerintah RI <i>cq.</i> Kepala Pertanahan Kota Palu	<b>PENGGUGAT MENANG dan SELURUH TINDAKAN TERGUGAT ADALAH SALAH</b>
<b>BANDING</b>	PT (Putusan No. 15/PDT/2016/PT PAL)	<b>Pembanding:</b> Notaris/PPAT F SH (Pembanding I, dulu Tergugat III) PT BNI Palu (Pembanding II, dulu Tergugat IV)  <b>Terbanding:</b> Dr. NS	Menguatkan Putusan PN Palu No. 68/Pdt.G/2015/PN Pal
<b>KASASI</b>	MA (Putusan No. 305K/Pdt/2017)	Pemohon Kasasi: Notaris/PPAT F SH <b>(Pemohon Kasasi I, dulu Pembanding I)</b> PT BNI Palu <b>(Pemohon Kasasi II, dulu Pembanding II)</b>  Termohon Kasasi: Drs. NS	Membatalkan Putusan PT No. 15/PDT/2016/PT PAL yang sekaligus membatalkan Putusan PN No. 68/Pdt.G/2015/PN Pal/
<b>PENINJAUAN KEMBALI</b>	PK (Putusan No. 627 PK/Pdt/2018)	Pemohon Peninjauan Kembali: <b>Drs. NS</b> Termohon Peninjauan Kembali: IKG; MZ; Notaris/PPAT F; PT BNI Palu; dan Pemerintah RI <i>cq.</i> Kepala Pertanahan Kota Palu	Menolak Permohonan Peninjauan Kembali

Sumber : Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/PDT.2018

## 2.2 Tanggung jawab PPAT yang tidak membacakan Akta Jual beli di hadapan para pihak

Pada dasarnya di dalam kehidupan bermasyarakat, peranan dan kedudukan PPAT sangat penting, karena dengan tanda tangan PPAT dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak. Sehingga sudah sewajarnya apabila tanggung jawaban yang dimiliki oleh PPAT sangatlah besar, berdasarkan pasal 55 Perka BPN No. 1/2006 yang menyatakan bahwa:<sup>33</sup> “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta”.

Pertanggungjawaban/tanggung jawab profesi PPAT yang dimaksud tersebut adalah dalam arti yang sangat luas yakni pertanggungjawaban pada saat prosedur pembuatan akta dan pasca pembuatan akta.

“Tanggung jawab profesi PPAT, yang dikategorikan menjadi 2 (dua) yakni tanggung jawab secara etik dan tanggung jawab secara hukum. Kemudian tanggung jawab secara hukum terbagi menjadi 3 (tiga) yakni tanggung jawab administrasi, hukum perdata, dan hukum pidana.”<sup>34</sup>

Pada pokoknya, hukum merupakan seperangkat peraturan (baik tertulis dan tidak tertulis) untuk mengatur kehidupan masyarakat. Dalam hal ini, Roscoe Pound berpendapat bahwa *law as a tool social of engineering*<sup>35</sup> yang artinya hukum merupakan alat rekayasa sosial. Oleh karena itu, setiap pengaturan dipastikan memiliki alasan yang setidak-tidaknya mengandung aspek filosofis, yuridis dan sosiologis.

Sebelum membahas mengenai pertanggungjawaban PPAT secara normatif, sudah seharusnya untuk diteleti terlebih dahulu mengenai alasan pengaturan tersebut diberlakukan agar membentuk suatu logika hukum mengenai kewajiban dan tanggung jawab terkait pembacaan akta oleh PPAT, dalam hal ini dapat dipastikan regulator memiliki alasannya sendiri mengapa mewajibkan PPAT untuk membacakan Akta Jual Beli.

Menurut hemat penulis karena PPAT memiliki legitimasi yang kohoh karena memang sudah mendapatkan pengakuan baik secara yuridis, sosiologis, maupun filosofis. Landasan filosofis keberadaan PPAT adalah untuk melayani masyarakat. Sehingga dengan pelayanan yang diberikan oleh PPAT kepada masyarakat tersebut, tentunya perlindungan hukum dan kepastian hukum akan di dapatkan oleh masyarakat. Kemudian, arti dari menjamin ketertiban ialah para pihak yang membuat akta harus menjamin keteraturan dalam masyarakat. Keteraturan yang di maksud adalah keadaan yang tersusun secara rapi atau baik. Lebih jauh, perlindungan hukum bagi setiap masyarakat/warga negara maksudnya adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>33</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PERKA BPN No. 1 Tahun 2006, Ps.55

<sup>34</sup> Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT” *PETITA, Vol 1 No.1* (Juni 2019): 131.

<sup>35</sup> Johannes Ibrahim Kosasih dan Yohanes Hermanto Sirait, *Konsepsi Law as a tool of social engineering sebagai upaya manajemen hukum dalam menciptakan kepastian hukum*, Kumpulan Kerta Kerja Panelis, Konferensi Nasional Optimalisasi Community Well-Being Dalam Perspektif Multidisipliner, (Bandung, Fakultas Psikologi Universitas Kristen Maranatha, 2015), 44.

PPAT tentunya wajib memberikan rasa aman baik kepada para pihak maupun pihak lainnya.<sup>36</sup> Oleh karena itu, pembacaan akta jual beli di hadapan para pihak wajib untuk dilakukan oleh PPAT itu sendiri sebagai pihak yang peranannya sangatlah penting dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yakni membantu kepala Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah dalam hal ini jual beli. Sehingga sudah menjadi suatu keharusan yang wajar apabila PPAT wajib membacakan akta jual beli di hadapan para pihak agar memastikan segala transaksi tersebut tidak dilakukan berdasarkan *dwang*, *dwaling* dan *bedrog* karena pada dasarnya keberadaan PPAT adalah untuk memberikan pelayanan masyarakat agar masyarakat mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

Landasan yuridis tentang PPAT wajib membacakan akta di hadapan para pihak ditentukan dalam ketentuan berikut ini:

1. Pasal 22 PP No. 37/1998. Pasal ini memuat bahwa “PPAT wajib menjelaskan materi pada isi aktanya kepada para pihak dengan dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi saat melakukan penandatanganan”<sup>37</sup>
2. Penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a angka 9 PP 24/2016. Dalam pasal ini menjelaskan bahwa yang dimaksud pelanggaran berat adalah PPAT tidak melakukan pembacaan akta di hadapan para pihak. Apabila PPAT melakukan pelanggaran berat maka PPAT tersebut diberhentikan oleh Menteri.
3. Pasal 28 ayat (2) huruf a Jo pasal pasal 28 ayat (4) huruf i Perka BPN No.1/2006. Pasal ini menjelaskan bahwa PPAT yang diberhentikan dari jabatannya secara tidak hormat oleh kepala badan adalah karena melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban atau larangannya sebagai PPAT. Salah satu pelanggaran berat tersebut adalah PPAT yang tidak membacakan akta di hadapan para pihak ataupun pada pihak yang tidak atau belum berwenang untuk melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.

Landasan sosiologis, sebagaimana telah penulis uraikan dalam BAB II, bahwa kebutuhan masyarakat atas tanah (lebih khusus, Warga Negara Indonesia) sangatlah penting, karena tanah dapat digunakan sebagai tempat tinggal, bisnis dan lainnya dimana penggunaan tanah selalu menjadi bagian primer dari kehidupan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, menyambung dari landasan filosofis dan yuridis di atas, suatu kepastian hukum atas transaksi perpindahan hak atas tanah merupakan hal yang harus selalu dijamin, salah satu langkah preventif yang dapat dilakukan adalah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan akta jual beli sebelum para pihak melakukan penandatanganan, perlu dipahami dan diakui bahwa tidak seluruh masyarakat Indonesia mengerti dengan detail tentang hukum pertanahan baik dari segi kewajiban, akibat hukum, hak dan prosedurnya yang bersifat formil. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah selain sebagai pihak yang didelegasikan untuk memberikan kepastian hukum terhadap transaksi hak atas tanah, lebih jauh juga harus dapat menjadi garda terdepan dalam melakukan edukasi terhadap masyarakat yang akan melakukan transaksi tersebut salah satunya dengan membacakan akta jual beli di hadapan para pihak.

Berdasarkan hal tersebut di atas, sangat dapat dipahami bahwa kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membacakan akta jual beli di hadapan para pihak merupakan suatu hal yang penting dan tidak dapat dilakukan suatu pembenaran atas pelanggaran karena memiliki makna dan akibat yang sangat fatal apabila tidak

---

<sup>36</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, hal. 90-91

<sup>37</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52, TLN No. 3746, Ps 22.

dilakukan. Mengapa fatal? Karena tidak semua pihak/masyarakat yang datang ke PPAT dapat membaca dan dengan mudah memahami isi akta yang akan di tanda tangannya. Dan hal tersebut juga diatur jelas dalam pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 bahwa akta PPAT haruslah wajib dibacakan serta dijelaskan materi isinya, memiliki paling sedikit 2 (dua) saksi serta ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan.

Apabila PPAT membacakan serta menjelaskan isi materi akta, hal tersebut tentu akan mempermudah para pihak untuk memahami terkait apa yang sedang dilakukan serta diharapkan dapat menjadi suatu tindakan yang mengakomodir rasa keadilan bagi para pihak berkepentingan melalui pembacaan akta. Dan pembacaan akta yang dilakukan PPAT sebagai bentuk untuk menghindari timbulnya suatu gugatan di kemudian hari hanya karena terdapat perbedaan penafsiran atas materi yang tertulis di dalam akta tersebut.

Bahkan, berdasarkan Pasal 10 ayat (3) huruf a angka 9 PP 24/2016 dan Pasal 28 ayat (2) huruf a Jo pasal pasal 28 ayat (4) huruf i Perka BPN No.1/2006 tidak dibacakannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap sebagai suatu pelanggaran berat bagi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana pelanggaran berat tersebut dapat berakibat pemberhentian secara tidak hormat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Negara. Perlu dicatat, bahwa pemberhentian tersebut baru merupakan sanksi internal profesi yang berarti tidak menutup kemungkinan adanya sanksi lain yang bersifat eksternal (baik pidana maupun perdata).

Adapun pertanggungjawaban PPAT atas aka yang mengandung suatu cacat hukum ialah dapat dikenakan sanksi sebagai berikut::

1. Tanggung jawab secara administratif

PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi yaitu berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya serta pengenaan dengan administrative dikarenakan melakukan pelanggaran atas suatu larangan atau tidak melakukan kewajiban yang telah diatur dalam peraturan terkait.

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan pada pasal 62 PP No.24/1997:

“Apabila PPAT mengabaikan ketentuan –ketentuan yang telah diatur dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta peraturan lain yang diberikan Menteri maka PPAT dapat dikenakan sanksi administrative dari yang paling ringan berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya (dengan kemungkinan adanya penuntutan ganti kerugian oleh pihak yang dirugikan)”<sup>38</sup>

Kemudian juga termaktub pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, bahwa:

“Anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a) “Teguran;
- b) peringatan;
- c) schorsing (pemberhentian sementara)

---

<sup>38</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP NO. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, ps. 62

d) Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT”<sup>39</sup>

Penjatuhan sanksi bergantung kepada pelanggaran yang dilanggar, selanjutnya terkait dengan pengawasan dan pembinaan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala BPN RI (Pasal 65 Jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

2. Tanggung jawab secara perdata

PPAT dapat dimintakan tanggung jawab dalam bentuk ganti kerugian, bunga dan biaya melalui suatu putusan pengadilan negeri yang bersifat *inkracht* apabila akta PPAT yang seyogyanya memiliki kekuatan pembuktian dan hukum sempurna menjadi akta di bawah tangan (harus dibuktikan oleh para pihak), dinyatakan batal atau batal demi hukum berdasarkan suatu putusan *inkracht*, karena hal-hal tersebut apabila terbukti dilakukan dengan itikad buruk dan kesengajaan dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak lain, oleh karenanya patut unruk dimintakan pertanggung jawaban.

3. Tanggung jawab secara pidana

Sepanjang PPAT yang bersangkutan telah terbukti dengan bukti-bukti yang cukup baik secara individu maupun bersama-sama dengan pihak lain untuk melakukan suatu pemufakatan jahat terhadap akta yang dibuatnya (akta dijadikan alat melakukan tindak Pidana), maka PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana sesuai dengan kejahatan yang dilakukan.

Lebih jauh, berdasarkan dari hasil wawancara yang saya lakukan dengan bapak Dr. FX Arsin Lukman, S.H., selaku PPAT di Kota administrasi Jakarta barat sekaligus dosen di Fakultas Hukum Universitas Indonesia menyatakan bahwa tanggung jawab PPAT ini sangat luas pengertiannya, beliau mencontohkan apabila terdapat sertipikat tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan setelahnya ditemukan kesalahan terhadap sertipikat tersebut maka Badan Pertanahan Nasional tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban karena pada saat proses unggah data terdapat *disclaimer* bahwa segala data dipertanggung jawabkan oleh PPAT yang bersangkutan, padahal seluruh data mulai dari luas tanah, alas hak, pengukuran, batas-batas dan lainnya terkait tanah tersebut yang memeriksa adalah Badan Pertanahan Nasional dan bukan PPAT. Dalam hal ini, beliau menambahkan bahwa hal yang paling berat dapat menimpa PPAT di luar sanksi profesi adalah tuntutan pidana dan gugatan perdata karena tanggung jawab pribadi yang besar. Oleh karena itu, berdasarkan keterangan bapak FX Arsin tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam kaitannya dengan sertipikat yang diterbitkan oleh institusi lain selain PPAT saja, diri PPAT tetap dapat dimintakan pertanggung jawaban apabila terjadi suatu kesalahan, karena itu bukanlah suatu anomali apabila PPAT F juga dimintakan pertanggung jawaban karena tidak membacakan akta jual beli di hadapan para pihak secara perdata. Karena yang dimaksud pertanggung jawaban secara pribadi tidak hanya melekat pada profesi PPAT. Namun, pada diri pribadi PPAT tersebut sehingga bukan suatu hal yang tidak mungkin apabila PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban baik secara pidana maupun perdata.

Selanjutnya, berdasarkan fakta persidangan, terhadap Akta Jual Beli No. 1012/2012 tertanggal 30 Mei 2012 yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, PPAT F mencantumkan bahwa “para pihak telah menghadap di hadapan saya notaris/ppat.....”. Padahal, faktanya PPAT F tidak melakukan hal tersebut dimana dalam eksepsi/jawabannya PPAT F mengakui bahwa karyawan dari PPAT F telah

---

<sup>39</sup> Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 6 ayat (1)

mendapatkan perintah dari PPAT F untuk melakukan hal tersebut. Dalam hal ini, PPAT F berdalih bahwa hal tersebut merupakan suatu hal yang lumrah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini, penggantian membacakan dan menghadap tersebut memang dapat dilakukan namun bukan oleh karyawan, melainkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (1) jo. Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tentang 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur bahwa apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan untuk sementara atau menjalani cuti, maka tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti atas permohonan dari PPAT yang bersangkutan. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti bukan merupakan suatu profesi yang dapat dilakukan oleh semua orang namun memiliki beberapa syarat yang harus dilalui agar dapat disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti, yaitu:

- a. Lulus pada program pendidikan kenotariatan serta sudah menjadi pegawai kantor PPAT minimal 1 (satu) tahun;
- b. Lulus pendidikan khusus PPAT yang penyelenggaranya ialah kementerian terkait (namun, dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tidak disyaratkan harus lulus program pendidikan khusus PPAT melainkan harus diusulkan oleh PPAT bersangkutan dan disumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat)

Terkait dengan kasus posisi tersebut, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut: (i) PPAT F menyatakan bahwa ia telah memberikan perintah kepada karyawannya untuk melakukan tugas tersebut. Namun, Pasal 31 ayat (1) PP 24/2016 menjelaskan bahwa yang harus dilakukan bukan memberikan perintah melainkan mengajukan suatu permohonan; dan (ii) perspektif PP 24/2016 yaitu telah lulus pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah, perspektif PP 37/1998 menjelaskan bahwa PPAT Pengganti harus diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan disumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal ini, karyawan PPAT F tidak memenuhi kualifikasi baik persyaratan dalam PP 37/1998 atau PP 24/2016 karena karyawan PPAT F hanya merupakan karyawan/staff biasa. Oleh karena itu, tindakan karyawan PPAT F yang menggantikan peran PPAT F dalam rangkaian penandatanganan akta jual beli adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Sehingga tindakan PPAT F yang tidak membacakan Akta jual Beli di hadapan para pihak menandakan PPAT F tidak menerapkan asas kehati-hatian yang terdapat dalam pasal 22 PP 24/1997 yakni PPAT F seharusnya wajib untuk menjelaskan isi akta PPAT kepada para pihak yang dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi sebelum penandatanganan. Dan jelas pula diatur dalam hukum positif Indonesia pertanggung jawaban yang harus di pikul pribadi oleh PPAT F atas perbuatannya tersebut adalah diberhentikan secara tidak hormat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal Pasal 10 ayat (3) huruf a angka 9 PP 24/2016 dan Pasal 28 ayat (2) huruf a Jo pasal pasal 28 ayat (4) huruf i Perka BPN No.1/2006 karena telah melakukan pelanggaran berat dalam hal ini tidak melakukan pembacaan akta PPAT di hadapan para pihak.

### **2.3 Akibat Hukum Akta Jual Beli yang tidak dibacakan oleh PPAT di hadapan para pihak**

Bahwa dengan tidak dibacakannya akta jual beli di hadapan para pihak, selain dapat mempengaruhi diri pribadi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah penulis jelaskan di atas, maka menurut hemat penulis hal tersebut juga dapat

mempengaruhi “akta jual beli” itu sendiri. Akta jual beli sendiri merupakan suatu akta autentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 1 PP 24/2016 yang termasuk dalam jenis Partij Acte (Partai Akta) yang pada pokoknya memiliki arti bahwa akta dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT dan oleh karenanya pada dasarnya PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan serta diakui oleh para pihak berkepentingan kedalam akta (sejauh tidak bertentangan dengan hukum dan norma norma yang berlaku, maka PPAT boleh membuat aktanya.) Pada prinsipnya, kewajiban atas suatu kebenaran isi akta merupakan tanggung jawab dari para pihak yang menyampaikan informasi kepada PPAT, namun di lain sisi PPAT juga harus melakukannya dengan hati-hati dalam ini dalam membuat akta.<sup>40</sup>

Lebih jauh, akta autentik sendiri merupakan suatu akta yang memiliki sifat berbeda dari akta dibawah tangan. Dalam hal ini, Pasal 1868 KUH Perdata mengatur bahwa “akta autentik memiliki unsur-unsur khusus yaitu (i) harus dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum; (ii) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang dan (iii) pejabat umum tersebut harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.”<sup>41</sup> Lebih jauh, penulis akan mencoba menguraikan setiap unsur tersebut dan dikaitkan dengan kasus posisi dalam penelitian ini, sebagai berikut:

#### 1. Dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli (salah satunya). Apabila diperhatikan unsur tersebut terdapat 2 (dua) kata yang bersifat alternatif yaitu *dibuat oleh* dan *dibuat di hadapan*. Artinya, pemenuhan unsur ini dapat dilakukan secara alternatif (pilihan). Namun, dalam kaitannya dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku prinsip *lex specialis, derogate lex generalis* yaitu hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum.

Lebih jauh, prinsip tersebut berlaku karena Pasal 22 PP 37/1998 mengatur mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melakukan pembacaan akta jual beli di hadapan para pihak bukan hanya membuat. Oleh karena itu, Pasal 22 PP 37/1998 berlaku sebagai *lex specialis* dan Pasal 1686 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku sebagai *lex generalis*. Oleh karena itu, yang berlaku adalah *lex specialis*-nya yaitu wajib di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping juga harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Di dalam kasus posisi, jelas PPAT F tidak membuat akta tersebut di hadapan para pihak (PPAT F juga tidak melakukan bantahan pada eksepsi/jawabannya) melainkan menyuruh staff atau karyawannya untuk melakukan hal tersebut. Lebih jauh, karyawan atau staff PPAT tersebut bertindak sebagai karyawan PPAT F bukan sebagai PPAT Pengganti yang memang memiliki *legal standing* untuk melakukan hal tersebut dengan prosedur dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana sebelumnya telah penulis uraikan. Oleh karena itu, unsur dibuat di hadapan seorang pejabat umum tidak dipenuhi oleh PPAT F dalam akta jual belinya.

#### 2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang

<sup>40</sup> Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, hal. 89

<sup>41</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, hal 475.



Menurut hemat penulis, dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang tidak terbatas hanya pada format melainkan juga prosedur dan tata cara secara formil dalam pembuatannya. Dalam hal ini, bentuk akta jual beli secara rigid di atur dalam Lampiran I Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 tahun 2012. Lebih jauh, terkait dengan prosedurnya telah jelas di atur dalam Pasal 22 PP 37/1998 dimana salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melakukan pembacaan akta jual beli di hadapan para pihak.

Oleh karena itu, berdasarkan penjelasan tersebut sudah jelas bahwa akta jual beli merupakan suatu akta autentik sebagaimana dimaksud karena memiliki bentuk yang khusus di atur oleh peraturan. Namun, secara formil akta jual beli yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini tidak memenuhi prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut yaitu tidak dibacakan. Sehingga, akta jual beli tersebut menurut hemat penulis memenuhi unsur di buat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang namun sebatas hanya bentuk dan blankonya saja namun tidak dengan prosedur pembuatannya

### 3. Pejabat umum tersebut harus memiliki wewenang

Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf a PP 37/1998. Artinya, pembuatan akta jual beli haruslah dibuat oleh pihak yang berwenang berdasarkan hukum (PP 37/1998 dan SK Pengangkatan PPAT tersebut). Namun, dalam kasus posisi ini yang membuat (re: membacakan) akta jual beli tersebut bukanlah PPAT yang memiliki kewenangan melainkan karyawan atau staff PPAT F yang tidak termasuk dalam kualifikasi PPAT Pengganti. Oleh karena itu, pembuatan akta jual beli pada kasus posisi tidak memenuhi unsur “pejabat umum yang memiliki wewenang”. Kemudian dalam pasal 1869 KUHPerdara, menyebutkan bahwa:

“apabila pejabat umum yang membuat akta tidak memiliki kewenangan maka akta tersebut tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik melainkan hanya akta dibawah tangan”<sup>42</sup>

Dalam hal ini, dikarenakan akta jual beli PPAT F menurut hemat penulis tidak atau setidaknya kurangnya dalam memenuhi unsur yang telah penulis uraikan di atas. Secara normatif, akta jual beli tidaklah termasuk ke dalam kualifikasi akta autentik. Akibat hukum jual beli tersebut adalah terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Yang artinya akta jual beli tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sempurna. dimana akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat tanpa perantara pejabat umum yang memiliki kekuatan pembuktian lemah (apabila tidak diakui oleh para pihak yang menandatangani, maka akta di bawah tangan menjadi tidak berlaku). Sehingga kepada para pihak yang mungkin merasa dirugikan atas tindakan PPAT tersebut (dalam kasus yang merasa dirugikan adalah penggugat) maka penggugat dapat mengajukan secara perdata kepada PPAT yang bersangkutan, yakni berupa ganti rugi secara materi dan immaterial.<sup>43</sup> Lebih jauh, secara spesifik, persyaratan balik nama sertipikat tanah salah satunya adalah melampirkan akta jual beli. Dalam hal ini, akta jual

<sup>42</sup> *Ibid*, hal 475

<sup>43</sup> Habib Adjie, *Bernas – Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012) cet. 1, hal. 121

beli yang dimaksud adalah akta autentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 angka 1 PP 24/2016 Jo. Pasal 2 (2) huruf a PP 37/1998). Oleh karena itu, seharusnya akta jual beli yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertipikat tanah sebagaimana dilakukan oleh Tergugat pada kasus posisi.

#### **2.4 Perbedaan Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* dan *Judex Juris***

Perbedaan pertimbangannya adalah Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyatakan akta tersebut batal karena saat penandatanganan tidak dibacakan oleh PPAT secara langsung sehingga unsur formil suatu akta tidak terpenuhi. Di samping itu, Majelis Hakim Mahkamah Agung menitikberatkan pada perlindungan pemegang hak tanggungan yaitu Pemohon Kasasi II dan menimbang bahwa seharusnya Penggugat mengetahui konsekuensi dari penandatanganan akta tersebut (karena sejatinya Penggugat tau bahwa bukan PPAT yang membacakannya).

Lebih jauh, menurut hemat penulis, berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara menjelaskan bahwa pembuktian harus dilakukan dengan tulisan yang bersifat autentik namun juga dapat berupa tulisan di bawah tangan. Artinya, jenis akta terbagi 2 (dua) yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Lebih jauh, definisi akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah “akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat”.

Dalam hal ini, dasar dari penerbitan hak tanggungan adalah bukti kepemilikan sebuah tanah dan bangunan yang jelas yang salah satunya dibuktikan oleh akta jual beli sebagai satu kesatuan dari sertifikat hak milik. Selanjutnya, walaupun Pemohon Kasasi menjelaskan bahwa “tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatalan akta apabila tidak dibacakan di di hadapan Notaris/PPAT” memang benar. Namun, sebagaimana asas hukum *lex specialis derogat generalis*, apabila tidak ada hukum khusus baik dalam UUJN atau PP PPAT yang mengatur, maka kembali ke hukum umum yang dalam hal ini KUHPerdara.

Sehingga definisi akta autentik sebagaimana dimaksud pada Pasal 1868 KUHPerdara berlaku yaitu suatu akta dapat disebut autentik apabila di buat di hadapan pejabat umum. Dalam hal ini, Akta Jual Beli No. 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 tidak dibacakan dan dibuat di hadapan pejabat umum yaitu PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, seharusnya kekuatan pembuktian akta tersebut menjadi akta di bawah tangan, bukan suatu akta autentik dan tidak termasuk ke dalam jenis Akta Jual Beli yang di buat di hadapan PPAT serta tidak dapat dijadikan dasar penerbitan hak tanggungan.

Selanjutnya, mengenai itikad baik dari pemegang hak tanggungan yang menjadi salah satu dasar utama Majelis Hakim *judex juris* membatalkan putusan *judex factie*, bahwa di dalam kasus posisi, Penggugat menarik Bank BNI Cabang Palu sebagai Tergugat dikarenakan Bank BNI menjadi pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa, dimana Tergugat I menjaminkan objek sengketa pada Bank BNI tersebut. Oleh karena itu, Penggugat menganggap dalam gugatannya bahwa Bank BNI patut dijadikan Tergugat IV karena tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dan tidak teliti dalam melakukan penelitian terhadap calon debitur. Selanjutnya, Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 68/PDT.G/2015/PN.PAL majelis hakim tidak begitu mempertimbangkan perihal itikad baik dari Bank BNI. Namun, sebaliknya, majelis hakim *judex juris* melalui Putusan Mahkamah Agung No. 305K/PDT/2017 berpendapat

bahwa Bank BNI dalam hal ini tidak dapat dipersalahkan karena Bank BNI sebagai pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, oleh karenanya Bank BNI wajib untuk dilindungi kepentingan hukumnya.

Dalam hal ini, majelis hakim *judex juris* tidak mengelaborasi lebih jauh lagi terkait dengan anggapannya bahwa Bank BNI merupakan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik. Namun, menurut hemat penulis itikad baik dalam perjanjian atau transaksi ini dapat dijelaskan melalui Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

*“pembeli beritikad baik ialah yang mendapatkan barang tanpa mengetahui adanya suatu cacat hukum yang terkandung di dalamnya”*

Pada pokoknya, pembeli (dalam hal ini Bank BNI sebagai pemegang hak tanggungan) termasuk dalam kualifikasi itikad baik apabila ia tidak mengetahui ada suatu kecacatan hukum yang terkandung pada objeknya dikarenakan penjual (dalam hal ini Tergugat II) tidak memberikan informasi yang cukup atas objek tersebut, hal tersebut juga terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 242K/Sip/1958 dan Putusan Mahkamah Agung No. 4340/K/pdt 1986 yang pada pokoknya masing-masing menerangkan bahwa apabila jual beli dilakukan di hadapan pejabat berwenang (dalam hal ini, proses hak tanggungan dilakukan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada) maka pihak pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Lalu, beban dan kewajiban untuk menjelaskan mengenai fakta materil atas objek tersebut adalah penjual.

Dalam hal ini, yang dianggap cacat oleh Penggugat adalah proses pembuatan akta jual belinya karena tidak dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Menurut hemat penulis, kemampuan Bank BNI untuk meneliti tidak sampai mekanisme dan proses riil pembuatan akta jual beli tersebut, sebagai pemegang hak tanggungan, sepanjang seluruh proses pembebanan hak tanggungan dan seluruh dokumen-dokumen pembebanan hak tanggungan yang dipersyaratkan telah terpenuhi. Maka, Bank BNI dapat dikatakan sebagai pihak yang beritikad baik karena sifat *innocent*-nya. Lebih jauh, sangat tidak dimungkinkan bagi Bank BNI untuk mengetahui permasalahan dalam internal keluarga Penggugat dan Tergugat, serta tidaklah memungkinkan bagi Bank BNI untuk dapat mengetahui adanya cacat prosedur dalam pembuatan akta jual beli. Karena, terbukti balik nama telah berhasil dilakukan sehingga objek sengketa beralih dari Penggugat ke Tergugat. Seharusnya, yang dapat dikatakan tidak memiliki itikad baik adalah Tergugat karena tidak memberikan fakta materil kepada Bank BNI terkait permasalahan yang terjadi terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Oleh karena itu, penulis menanggapi bahwa benar Bank BNI merupakan suatu pihak *innocent* yang beritikad baik sebagaimana dimaksud pada Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Putusan Mahkamah Agung No. 242K/Sip/1958 dan Putusan Mahkamah Agung No. 4340/K/pdt 1986.

Sehingga menurut hemat penulis, memang terjadi ketidak sesuaian antara hakim *judex factie* dan *judex juris*. Seharusnya putusan *judex factie* mengenai tidak dibenarkannya tindakan PPAT F dalam hal tidak membacakan akta jual beli sehingga menimbulkan kerugian pada penggugat sudah benar, namun dalam menentukan Bank BNI merupakan pihak yang patut untuk dimintakan ganti rugi adalah salah, karena Bank BNI merupakan pihak yang beritikad baik, dalam hal ini penulis setuju dengan *judex juris* yang dalam dalilnya mengatakan bahwa Bank BNI tidak dapat dipersalahkan karena Bank BNI merupakan pihak yang beritikad baik, namun menurut hemat penulis bahwa *judex juris* seharusnya tidak membenarkan perbuatan PPAT F dengan alasan yang tidak berlandaskan hukum positif yang ada yakni dikarenakan penggugat adalah sarjana strata 1 yang seharusnya sudah mengerti dan paham apa yang ia tanda tangani, menurut hemat penulis alasan tersebut tidak berdasar untuk memenangkan PPAT F dan membuat akta jual beli tersebut kembali di sahkan.

### 3. Penutup

#### 3.1 Simpulan

Dalam bab ini, penulis akan menyampaikan simpulan atas pembahasan yang telah penulis uraikan sebelumnya:

1. Dengan tidak membacakan akta jual beli di hadapan para pihak, sesuai dengan Pasal 22 PP 37/1998 Jo. Penjelasan pasal 10 ayat (3) huruf a PP 24/2016 PPAT F dapat dikenakan sanksi secara administratif dalam bingkai jabatannya yaitu diberhentikan secara tidak hormat dengan tata cara yang diatur dalam Perkaban 2/2018, selain sanksi administratif tersebut, frasa “PPAT bertanggung jawab secara pribadi” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Perka BPN Nomor 1/2006 memungkinkan PPAT yang melakukan kesalahan untuk dimintakan pertanggungjawabannya baik secara pidana maupun perdata. Kemudian dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 1012/Birobuli Utara tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT, sehingga sudah seharusnya PPAT F bertanggung jawab secara pribadi menanggung penyalahan kewenangan yang telah diperbuat. Dan sudah menjadi hal yang wajar apabila Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT F tidak sesuai kualifikasi akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata (*lex generalis*) dan Pasal 22 PP 37/1998 (*lex specialis*), karena tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT sehingga akta nya terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.
2. Putusan PN No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal. sudah tepat dalam menyatakan prosedur pembuatan akta jual beli oleh PPAT F adalah cacat dikarenakan tidak dibacakan di hadapan para pihak. Selanjutnya, seharusnya *judex juris* tidak hanya mempertimbangkan mengenai itikad baik dari pemegang hak tanggungan, selain itu juga harus mempertimbangkan aspek yuridis lainnya terkait dengan permasalahan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur dalam pembuatannya yang menurut hemat penulis seharusnya membuat seluruh prosedur turunannya menjadi cacat pula. Lebih jauh, *judex juris* seharusnya tidak memberikan pertimbangan perihal Penggugat yang sudah sarjana seharusnya mengetahui apa yang ditandatangani karena secara teoritis hal tersebut merupakan fakta aktual yang seharusnya diperiksa oleh hakim *judex factie*.

#### 3.2 Saran

Bahwa dari putusan No. Putusan Mahkamah Agung Nomor 305K/PDT/2017 dapat dipahami bahwa kewajiban PPAT untuk membacakan Akta Jual Beli di hadapan para pihak belum dianggap sebagai suatu hal yang serius oleh *Judex Juris*, karena hakim Mahkamah Agung tidak melihat hal tersebut sebagai suatu yang nyata-nyata melanggar Pasal 22 PP 37/1998 Jo. Penjelasan pasal 10 ayat (3) huruf a PP 24/2016. Oleh karena

itu, baik kementerian ATR sebagai regulator PPAT maupun IPPAT sebagai organisasi wadah anggota harus lebih masif lagi dalam melakukan sosialisasi terkait hal tersebut baik secara internal maupun eksternal:

1. Internal : IPPAT baik di tingkat pengurus pusat, pengurus wilayah dan pengurus daerah bekerja sama dengan kementerian ATR dan jajarannya secara masif dan kontinu untuk selalu melakukan pelatihan berkala kepada anggotanya, agar hal-hal prinsip dalam pembuatan akta dapat selalu terakomodir dan selalu dipandang sebagai suatu hal yang serius.
2. Eksternal : baik IPPAT maupun kementerian ATR dapat membuat suatu nota kesepahaman atau hal lain yang sejenis dengan Mahkamah Agung sebagai pemegang kekuasaan kehakiman tertinggi terkait dengan menyelaraskan kesepahaman antara penegak hukum dan PPAT terkait keabsahan dan teknis pembuatan suatu akta jual beli, agar terjadi harmonisasi atas permasalahan akta jual beli. Karena, akta jual beli tanah merupakan akta autentik yang sangat sentral peranannya dalam kehidupan bermasyarakat serta menimbulkan hak dan kewajiban hukum bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang–Undang tentang Peraturan dasar Pokok–Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP NO. 37 Tahun 1998, LN Nomor 52, TLN No. 3746.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN Nomor 120, TLN No. 5893.

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

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### B. Buku

Adjie, Habib. *Bernas–Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.

- Indrajaya, Rudi *et. al*, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Bandung: PT Refika Aditama, 2020.
- Kie, Tan Tong. *Studi Notaris & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve.
- Kosasih. Johannes Ibrahim dan Yohanes Hermanto Sirait, *Konsepsi Law as a tool of social engineering sebagai upaya manajemen hukum dalam menciptakan kepastian hukum, Kumpulan Kerta Kerja Panelis, Konferensi Nasional Optimalisasi Community Well-Being Dalam Perspektif Multidisipliner*, Bandung, Fakultas Psikologi Universitas Kristen Maranatha, 2015.
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, Yogyakarta : Karya Media, 2017.
- S. Salim H. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Kreasindo Mediacita, 2019.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung : Pustaka Reka Cipta, 2018.
- Sihombing, B. F, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2019.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Jakarta: PT Balai Pustaka, 2004.
- Susanto, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta : Prenamedia Group, 2016.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Utomo, Hatta Insani Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020.

### **C. Artikel/ Makalah/Laporan Penelitian**

- Febrina, Dhea Tri dan Ahars Sulaiman. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT" *PETITA, Vol 1 No.1* (Juni 2019).