

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH KARENA DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN DAN
PERSETUJUAN PEMILIK OBJEK (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA TIMUR NO. 347/PDT.G/2017/PN JKT.TIM)**

Rita Vania Kusmayaningtyas, Widodo Suryandono

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai pemilik objek yang tidak mengetahui, tidak pernah menghadap PPAT dan tidak pernah menandatangani akta jual beli terkait, tetapi dalam akta, pemilik objek dimaksud namanya dicatut sebagai penjual dan hak atas tanahnya dijadikan objek jual beli. Maka, ada figur palsu yang seolah-olah merupakan pihak yang berwenang guna memperlancar pembuatan akta jual beli. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum dari pembuatan akta yang cacat hukum oleh PPAT serta tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta yang cacat hukum tersebut. Pembahasan penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif, tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis dengan metode analisis data kualitatif. Hasil analisa bahwa akibat hukum terhadap akta yang cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif perjanjian, serta syarat materiil jual beli adalah akta dapat dibatalkan dan tidak pernah ada perikatan diantara para pihak. Kemudian, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana dan administrasi karena perbuatannya. Saran yang dapat diberikan adalah dalam pembuatan akta, PPAT harus lebih berhati-hati, cermat, teliti dan saksama. Selain itu, diperlukan suatu aturan yang jelas untuk menghindari penyalahgunaan identitas dan pemalsuan tanda tangan pada pembuatan akta PPAT.

Kata kunci: akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, cacat hukum

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) harus berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang. Disimpingnya ketentuan tersebut akan mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan pihak terkait.

Tuntutan kepastian hukum terhadap suatu kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat merupakan hal yang penting. Hal ini dikarenakan tanah memiliki banyak sekali kegunaan bagi kebutuhan masyarakat, yang antara lain berguna sebagai tempat tinggal, tempat untuk mencari mata pencaharian atau bahkan dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang tertentu.

Akta jual beli tanah merupakan salah satu wujud kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah dan juga dipakai sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Akta jual beli tanah merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan yang dimaksud dengan 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.¹

Yang dimaksud autentik yaitu jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditanda tangannya dan demikian itu keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.²

Akta-akta autentik berkaitan dengan tanah yang dapat dibuat oleh PPAT ada delapan macam akta, antara lain:

1. Akta jual-beli;
2. Akta tukar menukar;
3. Akta hibah;
4. Akta inbreng atau akta pemasukan dalam perusahaan;
5. Akta pembagian hak bersama;
6. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah hak milik;
7. Akta pemberian hak tanggungan, dan
8. Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta autentik 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

¹ 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 No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 butir 4.

² AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 175.

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum itu.³

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁴ Yang dimaksud dengan dibantu adalah bukan berarti PPAT bawahan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota, walaupun PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tetapi dalam menjalankan tugas, jabatan dan kewenangannya tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota karena PPAT dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya mempunyai kemandirian.⁵

PPAT, dalam menjalankan jabatannya wajib berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT. Selain itu PPAT juga harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. PPAT juga harus memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

Selain itu, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dan memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat. PPAT sebagai seseorang yang telah mempelajari ilmu hukum harus menerapkan dengan baik peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT dan Sumpah Jabatan yang telah diucapkannya.

Dalam membuat akta, PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah harus memiliki kecakapan, ketelitian, serta kemampuan dalam bidang hukum tanah, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan, karena kekeliruan atas akta PPAT dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.

Dewasa ini tidak jarang PPAT yang digugat maupun dituntut di muka pengadilan. Permasalahan mengenai kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajiban dan kewenangannya ataupun pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja, menjadi sebab PPAT digugat maupun dituntut. Kesalahan PPAT dalam pelanggaran kewenangan dan/atau kewajibannya dapat menimbulkan kerugian bagi penghadap oleh karenanya PPAT dapat dituntut pertanggungjawaban dihadapan pihak yang berwenang.

Kasus yang menarik untuk dikaji lebih mendalam adalah mengenai pembuatan akta jual beli tanah yang cacat hukum. Dalam pembuatan akta jual beli tanah, PPAT memiliki banyak kewajiban dari sebelum akta tersebut dibuat sampai akhirnya perpindahan hak dalam akta jual beli tanah tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. PPAT wajib untuk

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 Ayat 1.

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 6 Ayat 2.

⁵ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016), hlm. 94.

memperhatikan segala dokumen terkait jual beli tanah, penyusunan akta jual beli baik dalam substansi maupun dalam teknik pembuatan akta, dan PPAT wajib melaksanakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam kegiatan jual beli tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah akan menimbulkan dampak bagi akta itu sendiri, para pihak dalam akta, dan PPAT. Dimana ketiganya memiliki keterkaitan dalam hal pertanggungjawaban. Cacat hukum merupakan salah satu dampak yang ditimbulkan bagi akta jual beli tanah ketika PPAT tidak melaksanakan tugas jabatannya dengan baik.

Pada kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Akta Jual Beli nomor 6657/2004 yang dibuat oleh PPAT tersebut dinyatakan tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. PPAT tersebut membuat akta jual beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan pemilik objek, yang dimana hal ini sangat merugikan pemilik objek tersebut.

Dalam kasus ini, penggugat (MN) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 110/Cipayung yang terletak di Jalan Tugu RT 004/RW 004, Cipayung, Jakarta Timur sesuai dengan surat ukur tanggal 19 November 1999 Nomor 667/Cipayung/1999. Tanah milik penggugat tersebut saat ini luasnya \pm 2.791 M2 dari yang semula 4.371 M2 karena sebelumnya sudah terjadi transaksi jual beli dengan pihak-pihak lain.

Penggugat (MN) belakangan dikemudian hari mengetahui ada akta jual beli nomor 6657/2004 tertanggal 4 November 2004 diatas tanah miliknya seluas 700 M2 yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris/PPAT HM) dimana dalam akta jual beli tersebut tercantum selaku penjual yaitu penggugat (MN) dan pembelinya yaitu Tergugat II (NA) dan Tergugat III (Panti Asuhan dan Madrasah KJHA dan Forsep). Padahal, penggugat (MN) tidak pernah menjual/mengalihkan/memindahtangankan tanah tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III dan sama sekali tidak kenal dan tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun termasuk juga dengan Tergugat I. Penggugat (MN) pun tidak pernah menghadap apalagi menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris/PPAT HM).

Dalam akta jual beli tersebut tercantum bahwa nilai transaksi dari tanah penggugat sebesar Rp199.500.000,00 padahal penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp199.500.000,00 tersebut sebagaimana tercantum dalam akta jual beli atau kwitansi-kwitansi terkait akta jual beli tersebut yang tidak pernah ditandatangani oleh penggugat. Akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembuatan Akta Jual Beli oleh para tergugat tersebut adalah melawan hukum dan bertentangan dengan hak subjektif penggugat selaku pemilik sah atas tanah seluas 700 M2 tersebut karena di dalam akta jual beli tersebut telah nyata mencatut/mengambil tanpa izin atau tanpa persetujuan penggugat, berupa data-data dan nama penggugat, seolah-olah penggugat telah menjual tanah miliknya seluas 700 M2 kepada tergugat II dan tergugat III. Para 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 cacat hukum/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.

Dengan demikian, penelitian ini akan membahas mengenai akibat hukum yang dilakukan PPAT dan tanggung jawabnya dalam membuat akta jual beli yang cacat hukum karena dibuat tanpa persetujuan pemilik objek. Judul penelitian ini adalah “Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim)”.

2. PEMBAHASAN

2.1 Analisis Terhadap Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut.

Dalam jual beli, para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjual belikan harus memenuhi syarat objek jual beli. Seperti yang telah dijelaskan pada sub-bab sebelumnya, syarat materiil dalam jual beli tanah menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli tersebut, syarat ini merupakan syarat yang sangat penting, antara lain: ⁶

- a. “Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.”

Apabila salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah jual beli tanah tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.

Dalam kasus ini, objek hak atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Tugu RT004/RW004, Cipayung, Jakarta Timur sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1110/Cipayung dijadikan objek peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh Para Tergugat yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut tercantum Penggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat I juga tergugat II sebagai pihak Pembeli. Hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik objek.

Artinya dalam hal ini penjual yang menjual objek tanah tersebut tidak berhak untuk menjual. Penjual bukan pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, namanya tidak tertera dalam Sertipikat sebagai pemegang hak. Dan penjual disini bukan merupakan kuasa yang sah dari pemilik objek sebenarnya. Oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT cacat hukum sebagai akibat dari tidak terpenuhinya salah satu syarat materiil dari jual beli yaitu “Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan”.

Mengacu kepada Hukum Tanah Positif saat ini, jual beli atas tanah dikonstruksikan sebagai perbuatan hukum dari penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak milik secara terang,

⁶ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 43.

tunai dan riil/nyata. Terang artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT. Tunai artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai (lunas). Apabila harga belum lunas, proses jual beli belum dapat dilakukan.⁷ Sedangkan riil atau nyata, yaitu dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli dimaksud.⁸

Pada kasus ini, Penggugat tidak mengetahui sama sekali jika tanahnya dijadikan objek jual beli oleh Para Tergugat, Pengugat tidak pernah berhadapan dengan Tergugat I selaku PPAT, tidak pernah menerima uang sebesar Rp199.500.000,00 (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah menandatangani akta jual beli dimaksud. Oleh karena itu, meskipun dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tidak dibahas karena meruapakan ranah Perdata, menurut penulis, dalam kasus ini terdapat figur palsu, yaitu yang hadir dihadapan PPAT adalah pihak yang berpura-pura menjadi Penggugat seolah-olah ia adalah pemilik hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1110/Cipayung seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) tersebut dan ia membawa identitas yang palsu dan memalsukan tanda-tangan Penggugat guna memperlancar pembuatan akta jual beli tersebut. Hal ini tentu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 cacat hukum.

Kemudian, pada dasarnya, jual beli tanah merupakan suatu perjanjian, oleh karena itu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. sebab yang halal.

Mengacu kepada syarat subjektif perjanjian, dalam kasus ini, tidak memenuhi syarat “sepakat”. Para pihak dikatakan sepakat apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli memang keinginan dari para pihak sendiri dan dilakukan dengan sadar mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan yaitu dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya. Selain itu diantara mereka dikatakan mencapai kesepakatan apabila terjadi tidak karena kekhilafan atau karena paksaan atau penipuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPperdata.

Dalam kasus ini, tidak ada kesepakatan dari pihak pemilik objek yang sebenarnya. Penggugat selaku pemilik objek yang didalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tertulis sebagai Penjual, sama sekali tidak mengetahui adanya perbuatan hukum tersebut, tidak pernah menghadap kepada Tergugat I selaku PPAT baik dari awal pembuatan sampai penandatanganan Akta Jual Beli. Penggugat tidak mempunyai keinginan atau menyepakati adanya jual beli atas tanahnya tersebut dan ia sama sekali tidak mengenal Para Tergugat. Objek hak atas tanah miliknya sebagaimana tercantum dalam SHM No. 1110/Cipayung dijual tanpa sepengetahuan dan persetujuannya selaku pemilik objek. Artinya, jual beli ini tidak memenuhi syarat sepakat.

Selain itu, mengacu kepada syarat objektif perjanjian, dalam kasus ini, tidak memenuhi syarat “sebab yang halal”. Pasal 1335 KUH Perdata mengatur “suatu persetujuan tanpa sebab,

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*, cet. 9, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 107-108.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 330.

atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Sedangkan Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.”

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya, karena Penggugat sama sekali tidak tahu adanya pembuatan akta jual beli itu, tidak pernah memberikan persetujuan atas pembuatan hukum penjualan hak atas tanah miliknya, sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tercantum Penggugat sebagai pihak penjual, maka menurut penulis, dalam kasus ini terdapat figur palsu yang mengaku seolah-olah menjadi Penggugat dan hadir di hadapan Tergugat I selaku PPAT dengan membawa identitas palsu serta menandatangani Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 guna memperlancar pembuatan akta jual beli tersebut. Namun dikarenakan dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tidak dibahas jelas, maka tidak dapat diketahui pasti apakah Tergugat I selaku PPAT, Tergugat II dan/atau Tergugat III selaku pembeli yang beritikad buruk atau Para Tergugat secara bersama-sama bekerja sama. Terlepas dari siapapun yang beritikad buruk, adanya figur palsu ini merupakan sebab yang palsu atau terlarang oleh peraturan perundang-undang dan membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tidaklah mempunyai kekuatan hukum.

Akta jual beli tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Merujuk kepada Putusan, Majelis Hakim dalam pertimbangannya menjabarkan bahwa Tergugat I selaku PPAT tidak seksama (hati-hati) dalam membuat AJB tersebut dan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian karena sedangkan Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli dianggap telah melanggar hak subjektif Penggugat serta tidak hati-hati dalam melakukan pembelian tanah objek sengketa karena tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah objek sengketa.

Syarat “sepakat” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut.

Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, serta tidak memenuhi syarat materiil dari suatu jual beli, akibatnya adalah Akta Jual Beli No. 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu pemilik objek hak atas tanah sebenarnya, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Setelah diputus oleh Majelis Hakim bahwa akta tersebut batal dan Putusan itu berkekuatan hukum tetap, Akta Jual Beli No. 6657/2004 dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian jual beli hak atas tanah milik Penggugat dan tidak pernah terjadi pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim yang telah berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli No. 6657/2004 atas tanah seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) yang dibuat atau diterbitkan oleh Tergugat I selaku PPAT tertanggal 1 November 2004 adalah tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

2.2 Analisis Terhadap Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

Suatu perbuatan hukum dapat mengandung cacat hukum apabila tidak lengkap atau tidak sempurna suatu perbuatan hukum dimaksud. Pasal 55 Perkaban 1/2006 menerangkan bahwa “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.” PPAT wajib bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya apabila dikemudian hari terjadi sengketa berkaitan dengan akta tersebut.

Dalam kasus ini, fokus pembahasannya dilihat dari tanggung jawab secara perdata dikarenakan kasus ini telah diputus dengan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Namun, disamping itu Penulis juga akan membahas dari sisi tanggung jawabnya secara perdata dan juga secara administrasi, dikaitkan dengan permasalahan hukum yang terjadi dalam putusan tersebut.

2.2.1 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara Perdata

Dalam menjalankan tugas jabatannya, PPAT dapat melakukan kesalahan dalam pembuatan aktanya. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri.

Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Adanya Kesalahan

Kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 6657/2004, adanya gugatan terhadap Tergugat I selaku PPAT yang membuat AJB tersebut. Objek dalam Akta Jual Beli itu merupakan hak atas tanah milik Penggugat yang dibuatkan AJB nya, padahal Penggugat tidak menjual objek tersebut dan tidak mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan atas hak atas tanahnya tersebut. Akta jual beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Oleh karena itu disini ada kesalahan dari Tergugat I selaku PPAT, serta Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli dalam AJB dimaksud.

2. Adanya Kerugian bagi Penggugat

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli dan Tergugat II serta Tergugat III selaku Pihak Pembeli objek hak atas tanah milik Penggugat ini mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Bagi Penggugat, selama kurang lebih 13 (tiga belas) tahun, sejak AJB tersebut terbit pada tahun 2004 sampai gugatan didaftarkan pada tahun 2017, Penggugat tidak dapat menikmati objek sengketa/tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) miliknya, dan tidak dapat memungut hasil ataupun menjual tanah seluas tersebut diatas kepada pihak lain, karena terhalang oleh AJB Nomor 6657/2004 yang diterbitkan oleh Tergugat I selaku PPAT.

3. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian

Kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku PPAT. Apabila Tergugat I tidak membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 tersebut, maka perkara ini tidak akan terjadi.

Pengertian perbuatan melawan hukum di artikan secara luas terdiri dari 4 (empat) kategori, yaitu:⁹

- a. “Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.”

Oleh karena itu, suatu perbuatan (*daad*) bersifat melawan hukum selain bertentangan dengan hukum, juga dapat merupakan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana patutnya di dalam lalu lintas masyarakat.¹⁰ Unsur-unsur tersebut bersifat alternatif, artinya tidak harus semua unsur tersebut terpenuhi. Apabila salah satu unsur terpenuhi, maka terpenuhilah perbuatan melawan hukum.

Dalam kasus ini, Tergugat I selaku PPAT telah dengan tidak seksama (hati-hati) dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang memuat jual beli tanah milik Penggugat sesuai SHM No. 1110/Cipayung kepada Tergugat II dan Tergugat III, yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang didasari atas hak yang sah dari Penggugat. Hal ini bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya hanya menjabarkan bahwa Tergugat I selaku PPAT melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian saja. Tetapi, menurut Penulis, Tergugat I juga memenuhi unsur bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, yaitu merupakan kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I, bertentangan dengan kewajiban hukumnya selaku PPAT. Dalam menjalankan jabatannya, seharusnya PPAT tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam ketentuan pembuatan akta yang baik, mulai dari tahap persiapan sebelum membuat akta, sampai hal-hal yang harus dilakukan setelah pembuatan akta, berikut objek-objek yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Selain itu hendaknya seorang PPAT taat kepada sumpahnya yaitu “akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”¹¹. Oleh karena itu, PPAT harus tunduk kepada ketentuan PP 24/1997, PP 37/1998, Perkaban 1/2006, Kode Etik PPAT dan segala peraturan yang berkaitan dengan PPAT.

2.2.2 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara Pidana

Tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan apabila PPAT melakukan perbuatan pidana. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Pidana yang dimaksud ialah yang dilakukan oleh PPAT dalam kapasitasnya

⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 13 dan 14.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 148.

¹¹ Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkaban Nomor 01 Tahun 2006, Ps. 34 ayat (1).

sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara umumnya. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:¹² a. Perbuatan (manusia)

Perbuatan adalah tindakan dan kejadian yang ditimbulkan oleh perbuatan tersebut. Di dalam hukum pidana, perbuatan ada yang bersifat positif dan negatif. Positif berarti terdakwa berbuat sesuatu sedangkan negatif berarti seseorang tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan atasnya. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan ialah suatu sikap jasmani, sebab tidak berbuat sesuatu tidak dapat dimasukkan dalam pengertian tersebut dan yang termasuk dalam kelakuan tersebut terbatas hanya pada sikap jasmani yang disadari saja.

b. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan

Agar suatu perbuatan dapat disebut sebagai tindak pidana harus memenuhi rumusan undang-undang. Artinya, berlaku asas legalitas. Asas tersebut menyatakan *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* yang memiliki makna bahwa tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam suatu aturan undang-undang. Arti penting adanya asas legalitas adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan demi keadilan. Memenuhi peraturan perundang-undangan sebagai syarat dari tindak pidana adalah merupakan syarat formil.

c. Bersifat melawan hukum

Adanya sifat melawan hukum dalam tindak pidana merupakan syarat mutlak dan juga merupakan syarat materiil. Setidaknya ada dua pendapat mengenai arti dari unsur sifat melawan hukum (*wederrechtelijk*). Pendapat tersebut adalah ajaran mengenai *wederrechtelijk* dalam arti formil dan dalam arti materiil, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam arti formil, suatu perbuatan dapat dipandang sebagai bersifat melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi semua unsur yang terdapat di dalam rumusan suatu delik menurut undang-undang.
2. Dalam arti materiil menilai suatu perbuatan digolongkan sebagai bersifat melawan hukum atau tidak, perbuatan tersebut hanya ditinjau dari segi yuridis formal semata namun juga harus ditinjau dan diukur menggunakan asas-asas hukum umum dari hukum yang tidak tertulis, bertentangan dengan asas-asas kepatutan, keadilan dan kesadaran hukum masyarakat.

Indonesia menganut ajaran sifat ajaran melawan hukum dalam arti materiil namun dalam fungsinya yang negatif. Artinya, meskipun apa yang dituduhkan adalah suatu delik formil namun hakim secara materiil harus memperhatikan pula adanya kemungkinan keadaan dari terdakwa atas dasar mana mereka tidak dapat dihukum, sehingga terdakwa bebas dari segala tuntutan hukum.

Berdasarkan pengertian dari tindak pidana maka konsekuensi dari perbuatan pidana dapat melahirkan pertanggungjawaban pidana. Pertanggungjawaban pidana ada apabila subjek hukum melakukan kesalahan, karenanya dikenal adanya pameo yang mengatakan tiada pidana tanpa kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*).

Perbuatan melawan hukum pidana juga dikategorisasikan menjadi 2 (dua) jenis merujuk pada rumusan pasal pidana yang mengaturnya, yaitu:¹³

¹² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 38-40.

¹³“Perbuatan Melawan Hukum di Ranah Hukum Pidana”, <https://manplawyers.co/2017/08/02/perbuatan-melawan-hukum-di-ranah-hukum-pidana/>, diakses 24 Juni 2020.

1. Perbuatan melawan hukum khusus yakni merujuk pada rumusan pasal pidana yang secara jelas mencantumkan frasa “melawan hukum”.
2. Perbuatan melawan hukum umum yakni merujuk pada pasal pidana yang tidak mencantumkan frasa “melawan hukum”, tetapi unsur melawan hukum dijadikan dasar pemidanaan.

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik antara lain sebagai berikut:¹⁴

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUH Pidana);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUH Pidana);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana);
5. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).

Apabila dikaitkan dengan kasus dalam Putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, dalam Putusan tersebut tidak secara nyata dijelaskan bahwa dalam perkara ini menyangkut kepada perkara pidana, karena gugatannya adalah gugatan perdata. Namun, menurut Penulis dalam kasus ini ada figur palsu dan pembuatan serta penggunaan surat palsu, dalam hal ini identitas Penggugat. Karena, Akta Jual Beli Nomor 6657/2004 dibuat dan diterbitkan Tergugat I selaku PPAT dengan mencantumkan Penggugat sebagai Penjual objek, padahal Penggugat sendiri tidak tahu dan tidak pernah memberikan persetujuan untuk dilakukan perbuatan hukum tersebut. Adanya figur palsu tersebut guna memperlancar pembuatan akta jual beli. Adanya figur palsu ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum pidana mengingat Indonesia menganut ajaran melawan hukum dalam arti materiil namun dalam fungsinya yang negatif.

Seorang PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas dan dasar hukum tindakan para pihak (penghadap). Hal tersebut berdampak pada akta yang dibuatnya dan berpotensi menimbulkan persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap proses pembuatan akta autentik yang ada indikasi figur palsu yang menggunakan identitas palsu seperti yang ada dalam kasus yang diangkat penulis dalam penelitian ini. Meski pada prinsipnya PPAT tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawaban akan kebenaran materil dalam suatu akta, namun setidaknya PPAT dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya.

Dalam kasus pada gugatan perdata, oleh Majelis Hakim, PPAT dinyatakan kurang hati-hati dan lalai dalam menjalankan jabatannya, dimana PPAT membuat dan menerbitkan akta yang objeknya tidak dijual oleh pemiliknya. Dalam Putusan Pengadilan perdata tersebut tidak diketahui secara jelas apakah PPAT telah melakukan seluruh tugasnya dengan baik dalam pembuatan akta. Namun demikian, PPAT dimungkinkan pula untuk dimintai pertanggungjawaban pidana karena kelalaian atau kealpaannya (*culpa*) apabila PPAT tersebut terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta autentik yang merupakan salah satu tugasnya untuk melakukan pengecekan terhadap identitas penghadap dan hal formil lainnya secara cermat sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 76.

perundang-undangan berkaitan dengan PPAT. Delik yang berkaitan dengan kasus ini ialah Tergugat I selaku PPAT dimungkinkan untuk di jerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP yaitu turut serta menggunakan surat palsu yang diancam dengan pidana penjara maksimal 6 (enam) tahun meski beban tanggung jawab dalam hal pembuktian kebenaran materiil bukan menjadi tanggung jawab PPAT,

Jadi, adanya figur palsu ini termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum pidana. Meskipun PPAT hanya bertanggung jawab dalam hal kebenaran formil dalam pembuatan akta autentik tetapi PPAT juga dapat dibebankan tanggung jawab pidana apabila ternyata terbukti lalai dan tidak teliti dalam melakukan pengecekan identitas penghadap dan hal formil lainnya yang menjadi tanggung jawabnya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik, sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan PPAT.

2.2.3 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara Administratif

Jika dilihat secara administratif, PPAT bertanggung jawab atas segala kewajiban-kewajiban yang harus dijalankannya serta larangan-larangan yang tidak boleh dilakukannya dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum. Oleh karena itu, sanksi secara administratif mengacu kepada ketentuan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “Kode Etik IPPAT”).

Menurut Penulis, Tergugat I selaku PPAT tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 huruf P poin 1 Kode Etik IPPAT yaitu dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan salah satunya yaitu Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.

Selain itu, Tergugat I selaku PPAT juga telah melakukan perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, yaitu pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT, sebagaimana yang diatur oleh Pasal 4 huruf r poin 1 Kode Etik IPPAT.

Berikut akan dijabarkan mengenai peraturan-peraturan dan pasal-pasal yang dilanggar oleh Tergugat I selaku PPAT beserta sanksi yang dapat dikenakan terhadapnya terkait perbuatannya yang tidak menjalankan kewajiban serta melakukan pelanggaran dimaksud.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP 24/1997, pada Pasal 38 ayat (1) dimuat bahwa dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Kemudian dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c diatur, PPAT dilarang atau menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 39 ayat (1).

Dalam kasus pembuatan akta jual beli ini, pembuatan akta tidak dihadiri oleh salah satu pihak yang sah, dan akta jual beli tersebut dihadiri oleh orang yang tidak patut untuk bertindak demikian karena ada indikasi pihak yang hadir merupakan figur palsu. Penggugat dalam hal ini pemilik objek hak atas tanah yang tertulis dalam akta sebagai “Penjual” tidak tahu dan tanpa izin dari nya untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Penggugat pun tidak

mengirimkan kuasanya yang sah kepada siapa pun untuk menghadiri pembuatan akta jual beli Nomor 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP 24/1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, yaitu: “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.”

Berdasarkan ketentuan sanksi diatas, maka PPAT selaku pembuat akta jual beli yang cacat hukum dari segi administratif dapat dikenakan sanksi berupa teguran sampai kepada pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dan dapat pula dituntut ganti kerugian oleh pihak Penggugat sebagai pemilik objek, yang dalam hal ini dirugikan.

Selain itu, apabila dilihat dalam peraturan Kode Etik IPPAT itu sendiri, pada Pasal 6 diatur, bagi anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.¹⁵

Oleh karena, pelanggaran yang dilakukan kepada PPAT merujuk kepada ketentuan perundang-undangan lain, maka PPAT dapat dikenakan sanksi Pasal 62 PP 24/1997, tetapi disamping itu, sebagai anggota perkumpulan IPPAT, PPAT bersangkutan dapat juga dikenai sanksi mulai dari teguran sampai pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT seperti yang dijabarkan diatas.

Mengenai pelanggaran tersebut, selanjutnya akan diperiksa oleh Majelis Kehormatan Daerah dalam sidangnya. Putusan dikeluarkan setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari PPAT yang bersangkutan. Kemudian, upaya hukum setelahnya yaitu Banding, yang akan diperiksa dan diadili oleh Majelis Kehormatan Pusat.

Merujuk kepada Lampiran II Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT, apabila PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban huruf g “pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi” dan huruf j “PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya” maka sanksi yang diberikan kepada PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat.

Seorang PPAT hendaknya taat kepada sumpahnya yaitu “akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak” sebagaimana yang diatur Pasal 34 ayat (1) Perkaban 1/2006. Walaupun dalam kasus ini ada indikasi terdapat figur palsu, tetapi PPAT sebagai seorang pejabat umum, yang diberikan

¹⁵ Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 6 ayat (1) dan (2).

kewenangan secara atributif dari pemerintah dalam hal ini Menteri, dalam menjalankan jabatannya seharusnya cermat dan mewujudkan prinsip kehati-hatian. Cermat ini dapat berupa dengan melihat apakah orang yang menghadap kepadanya adalah orang yang berwenang. Sehingga akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, tidak menimbulkan sengketa.

Berdasarkan PP 24/2016, Pasal 10 ayat (3) huruf a beserta penjelasannya mengatur PPAT diberhentikan oleh Menteri dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT apabila melanggar sumpah jabatan PPAT. Ketentuan tersebut sejalan dengan yang diatur di dalam Lampiran II Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018.

Dengan demikian, dikaitkan dalam kasus ini, Tergugat I selaku PPAT sudah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I selaku PPAT dimungkinkan pula dikenakan sanksi administratif diatas yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah disampaikan maka dapat ditarik kesimpulan Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang cacat hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek, yaitu akta tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu pemilik objek hak atas tanah sebenarnya, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Setelah diputus oleh Majelis Hakim bahwa akta tersebut batal dan Putusan itu berkuat hukum tetap, AJB No. 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian jual beli hak atas tanah milik Penggugat dan tidak pernah terjadi pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Hal tersebut didasarkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif “sepakat”, syarat objektif “sebab yang halal” serta tidak memenuhi syarat materiil dari suatu jual beli “penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan”. Penggugat tidak mengetahui dan tidak pernah memberikan persetujuan atas pembuatan AJB No. 6657/2004, tidak pernah menghadap Tergugat I selaku PPAT dan tidak pernah menandatangani AJB tersebut dengan maksud menjual tanahnya yang terletak di Jalan Tugu RT 004 RW 04, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur. Oleh karena itu dalam kasus ini diindikasikan terdapat figur palsu yang mengaku seolah-olah menjadi Penggugat guna memperlancar pembuatan AJB tersebut. Dengan demikian, AJB No. 6657/2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT tertanggal 1 November 2004 dinyatakan tidak sah/cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Sedangkan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan AJB yang cacat hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objeknya, secara perdata, yaitu Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Tergugat I selaku PPAT kurang hati-hati dan saksama dalam membuat AJB yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Selain tanggung jawab PPAT secara perdata yang merupakan fokus dari pembahasan ini, penulis membahas pula tanggung jawab PPAT secara pidana dan administrasi. Secara Pidana, adanya figur palsu termasuk kedalam perbuatan melawan hukum pidana. Apabila PPAT terbukti lalai dan tidak teliti dalam melakukan pengecekan identitas penghadap dan hal formil lainnya maka PPAT dimungkinkan untuk di jerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP. Selanjutnya secara administratif, Tergugat I selaku PPAT tidak menjalankan kewajibannya dan melakukan

pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT berkaitan dengan kewajiban dan tugas pokok PPAT serta sumpah jabatan PPAT. Oleh karena itu, Tergugat I selaku PPAT dilihat dari tanggung jawab secara administratif dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran-saran yaitu 1. PPAT harus melakukan tindakan-tindakan preventif dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang dapat dibebankan kepadanya yaitu antara lain PPAT selalu mendokumentasikan seluruh proses pembuatan akta dengan memasang sebuah alat Closed Circuit Television (CCTV) pada kantornya atau mengambil dokumentasi berupa foto untuk memastikan penghadap yang hadir saat penandatanganan minuta akta. Selain itu, PPAT harus mempunyai arsip pribadi berupa fotokopi atas identitas dan seluruh dokumen pendukung yang diberikan penghadap kepada PPAT, juga surat pernyataan bermaterai cukup dari penghadap bahwa identitas dan seluruh dokumen pendukung yang diberikan kepada PPAT adalah sah dan benar miliknya, akan menjadi tanggung jawab penuh dari penghadap, juga membebaskan PPAT apabila timbul sengketa di kemudian hari berkaitan dengan hal tersebut. Hal ini dapat berguna sebagai bukti dokumen baik di dalam maupun di luar pengadilan. Selain itu, PPAT dapat meminta tanda pengenal tambahan selain Kartu Tanda Penduduk (KTP) seperti SIM, Buku Nikah, Kartu Keluarga, dan kartu pengenal lainnya untuk menambah keyakinan PPAT atau dapat meminta penghadap untuk menghadirkan saksi-saksi pengenal apabila PPAT tidak yakin dengan kebenaran materiil dari identitas penghadap.

Selain itu, diperlukan suatu aturan yang jelas untuk menghindari penyalahgunaan identitas dan pemalsuan tanda tangan pada pembuatan akta PPAT, misalnya dengan mewajibkan PPAT untuk melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta. Hal ini seperti salah satu kewajiban yang harus dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Hal yang demikian sudah sepatutnya dipertimbangkan untuk dijadikan sebagai suatu aturan yang wajib dilakukan PPAT dalam pembuatan akta, karena dapat pula dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di luar maupun di dalam pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 20143.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998, 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 No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PM No. 2 Tahun 2018.

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

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban Nomor 01 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Burgerlijke Wetboek (KUHPerdata)*. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Bogor: Politeia, 1989.

Pengadilan Negeri Jakarta Timur. *Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim*.

B. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Cet. 4. Bandung: PT. Refika Aditama, 2014.

- _____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. 3. Bandung: PT Refika Aditama, 2015.
- _____. *Meneropong Khazhanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- _____. *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014.
- _____. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet.2. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Arsin, Fransiscus Xavierius. *Buku Ajar: Teknik Pembuatan Akta PPAT*. Jakarta: Program MKN UI, 2019.
- Badruzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Depok: Raja Grafindo, 2016.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*. Jakarta: Badan penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 1999.

- Ibrahim, Johny. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Cet.2. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Kartono. *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet. 2. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Mamudji, Sri *et.al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 2002.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1994.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Parlindungan, AP. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni, 1973.
- _____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Pramukti, Angger Sigit dan Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. Yogyakarta: Medpress Digital, 2015.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2010.
- _____. *Panduan Lengkap Hukum Praktisi Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2010.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2007.
- _____. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983.
- _____. *Pengantar Penelitian Hukum*. Depok: UI Press, 2007.

_____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Soerodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Indonesia*. Cet.1. Surabaya: Arloka, 2003.

Soerjopratikno, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual-Beli*. Cet. 2. Yogyakarta: PT. Mustika Wikasa, 1994.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*. Cet. 9. Jakarta: Kencana, 2015.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.

Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Sujadi. “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia.” *Hukum dan Pembangunan* Vol. 35 No. 1, (Januari-Maret 2005). Hlm. 27-47.

S, R. Affitantho. “Analisis Hukum Mengenai Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Berikut Bangunan (Kasus di PT. X).” *Hukum dan Pembangunan* Vol. 38 No.4 (Oktober-Desember 2008). Hlm. 482-521.

D. Harian/Internet

Jasa Penerjemah Tersumpah dan Legalisir Dokumen. “Kamus Istilah Hukum Cacat (Hukum).” <http://www.jasapenerjemah.co/2014/10/cacat-hukum.html>. Diakses 13 Februari 2020.

Kementerian ATR/BPN. “Akun dan Login Sentuh Tanahku.” <https://docs.atrbpn.go.id/sentuhtanahku/akun/>. Diakses 12 Juni 2020.

_____. “Aplikasi Sentuh Tanahku.” <https://www.atrbpn.go.id/Layanan-Publik/APLIKASI-SENTUH-TANAHKU>. Diakses 12 Juni 2020.

Pramesti, Tri Jata Ayu. “Arti Cacat Hukum.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt556fa8a2b1100/arti-cacat-hukum/>. Diakses 11 Maret 2020.

Purnamasari, Irma Devita .“Batas Usia Dewasa.” <https://irmadevita.com/2008/batas-usia-dewasa/>. Diakses 3 Maret 2020.

_____. “Prosedur Memasukkan Aset Pribadi sebagai Aset PT.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt527cf41ce63c6/prosedur-memasukkan-aset-pribadi-sebagai-aset-pt/>. Diakses 1 Maret 2020.

“Perbuatan Melawan Hukum di Ranah Hukum Pidana”. <https://manplawyers.co/2017/08/02/perbuatan-melawan-hukum-di-ranah-hukum-pidana/>. Diakses 24 Juni 2020.