

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN KAITANNYA
DENGAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG
MEMFASILITASI JUAL BELI TANAH MELANGGAR
HUKUM
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017)**

Lusiana Iskandar Wijaya, Arsin Lukman, Suparjo Sujadi

Abstrak

Penelitian ini membahas praktik terjadinya pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum dan kaitannya dengan PPAT. Salah satu kasus yang menjadi pokok pembahasan pada penelitian ini adalah kasus jual beli tanah melanggar hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah yang melanggar hukum. Kedua permasalahan tersebut dianalisis dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dianalisa dengan menggunakan analisis data kualitatif sehingga menghasilkan penelitian bersifat eksplanatoris-analitis. Setelah dianalisa kemudian diketahui bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum terdapat indikasi kerja sama diantara para pihak sehingga PPAT memiliki tanggung jawab secara perdata, administrasi, bahkan pidana, pihak penjual dan pembeli dapat dikenakan sanksi secara perdata dan pidana, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif, dan pidana. Akta Jual Beli yang memuat jual beli tanah yang melanggar hukum pun menjadi batal demi hukum. Badan Pertanahan Nasional pada keadaan tersebut wajib melaksanakan pembatalan pendaftaran peralihan hak tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu seharusnya PPAT menjalankan jabatannya secara lebih berhati-hati, menghindari pembuatan akta yang tidak memenuhi syarat material, tidak mengusulkan pembuatan akta yang mengabaikan pemenuhan syarat material, serta memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum pembuatan Akta Jual Beli.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Melanggar Hukum, PPAT.

1. PENDAHULUAN

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) saat membuat suatu Akta Jual Beli harus memperhatikan syarat sah dari Akta Jual Beli yang dibuatkannya dan syarat sah jual beli tanah yang bersangkutan menurut hukum tanah nasional. Kepastian terpenuhinya syarat-syarat tersebut guna mencegah terjadinya jual beli tanah melanggar hukum yang dimuat dalam Akta

Jual Beli serta sebagai upaya untuk menunjukkan bahwa PPAT tersebut telah menjalankan jabatannya secara bertanggung jawab dan hati-hati sehingga tidak akan berdampak terhadap keabsahan dan kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan. Jual beli tanah yang melanggar hukum adalah suatu keadaan dimana jual beli tanah secara material telah terjadi karena sudah dilakukan penyerahan tanah dan pembayaran harga jual beli namun kemudian diketahui terdapat pelanggaran hukum dalam jual beli tanah tersebut sehingga berakibat hukum terhadap jual belinya maupun terhadap perbuatan hukum lainnya yang dilakukan berdasarkan jual beli tersebut.

Dalam praktiknya sering terjadi kesalahan dalam praktik berkenaan dengan syarat material pembuatan akta jual beli berkenaan dengan pemenuhan syarat sahnya perjanjian jual beli menurut Pasal 1320 KUHPerdota, syarat peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut hukum Adat yang ketentuannya mengacu pada hukum Adat yang diadopsi oleh Hukum Tanah Indonesia,¹ dan yurisprudensi hukum Adat tentang jual beli tanah yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970.² Proses peralihan hak atas tanah menurut hukum Adat menghendaki adanya pemenuhan asas riil, terang, dan tunai. Namun dalam praktik sering terjadi pelaksanaan jual beli tanah yang mengabaikan pemenuhan asas riil, terang, dan tunai serta syarat-syarat lain maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang peralihan haknya tetap dapat terjadi dengan pembuatan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat bahkan hingga diterbitkan sertipikat atas nama pembelinya. Hal ini disebut pula sebagai jual beli yang melanggar hukum.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli atas perbuatan hukum jual beli hak atas tanah pun seringkali baik secara sengaja maupun tidak sengaja lalai untuk memastikan pemenuhan syarat material pembuatan Akta Jual Beli sehingga PPAT kemudian membuat Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum. Kasus pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum sering terjadi di masyarakat dengan kasus yang beragam. Dalam beberapa berita yang dimuat pada media Kompas dan Pikiran Rakyat menunjukkan terjadinya pembuatan akta jual beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum karena dilakukan di

¹ Hukum tanah Indonesia mengadopsi ketentuan hukum Adat dengan adanya Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria. Denico Doly, "Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan," *Kajian Vol. 16, No. 3* (September 2011), hlm. 443.

² Yurisprudensi dalam Putusan MA tersebut memuat suatu kasus hibah tanah di Bali pada tahun 1964 yang dilakukan di hadapan Bandesa (yaitu Wakil Kepala Desa). Isinya berupa penegasan dan penjelasan tentang hubungannya dalam rangka pelaksanaan jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif Indonesia. Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 35.

hadapan notaris fiktif³/PPAT fiktif⁴ atau pun melibatkan pembeli fiktif. Selain itu dalam beberapa putusan pengadilan jual beli yang melanggar hukum terjadi karena tidak dipenuhinya asas tunai dengan kasus yang beragam pula bahkan dapat juga memuat unsur penipuan di dalamnya.

Penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaan jual beli tersebut berakibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT. Selain itu jual beli tanah melanggar hukum juga dapat menimbulkan adanya pertanggungjawaban baik dari pihak PPAT yang bersangkutan, pihak penjual, pihak pembeli, maupun pihak Kantor Pertanahan apabila jual beli tanah tersebut telah selesai hingga proses pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat. Namun pertanggungjawaban dan penjatuhan sanksi tersebut dapat berbeda antara kasus yang satu dengan yang lainnya sehingga perlu dianalisis satu demi satu kasusnya. Pelaksanaan jual beli tanah melanggar hukum tersebut dari segi para pihak dapat menimbulkan sengketa diantaranya maupun terhadap pihak ketiga yang mengakibatkan munculnya gugatan-gugatan di pengadilan yang mempermasalahkan keabsahan dari jual beli yang bermasalah tersebut. Banyak dan ragamnya kasus mengenai jual beli tanah yang melanggar hukum nampak pada jumlah kasus yang diputuskan dalam berbagai putusan pengadilan di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian pada direktori putusan Mahkamah Agung dengan kata kunci 'jual beli melanggar hukum' ditemukan berbagai putusan mengenai hal tersebut yang terjadi sejak tahun 1990 sampai saat penulisan ini ditulis, salah satunya adalah yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017. Hal ini menunjukkan adanya urgensi pembahasan mengenai pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum guna menghentikan atau setidaknya mencegah semakin bertambahnya praktik pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum di kemudian hari.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai tanggung jawab PPAT untuk memastikan pemenuhan syarat material dalam pembuatan Akta Jual Beli dan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat material tersebut dalam sebuah artikel berjudul "Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kaitannya dengan Pembuatan Akta Jual Beli yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017)."

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

Kasus ini diawali dengan adanya perjanjian antara Tuan Jamin Winoto selaku penjual dan Tuan Santoso Winoto selaku pembeli untuk membuat Akta Jual Beli atas dua bidang tanah Hak Milik guna memenuhi persyaratan dokumen untuk

³ Kompas, "Sindikatan Penipu Jual Beli Rumah dan Tanah Kembali Ditangkap," <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/08/22/17122961/sindikatan-penipu-jual-beli-rumah-dan-tanah-kembali-ditangkap>, diunduh 13 Oktober 2020.

⁴ Yuni, "Polisi Ringkus Kepala Desa Lengkon Kulon yang Palsukan Akta Jual Beli Tanah Senilai Rp 5,6 Miliar," <https://www.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-01590702/polisi-ringkus-kepala-desa-lengkon-kulon-yang-palsukan-akta-jual-beli-tanah-senilai-rp-56-miliar?page=3>, diunduh 12 Oktober 2020.

mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Antara Tuan Jamin Winoto dan Tuan Santoso Winoto terdapat hubungan darah yaitu sebagai ayah dan anak kandung sehingga untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut mereka bersepakat untuk membuat Akta Jual Beli tanpa dilakukan pembayaran harga jual beli dari Tuan Santoso Winoto selaku pembeli kepada Tuan Jamin Winoto selaku penjual. Fakta tersebut menunjukkan bahwa pembuatan Akta Jual Beli itu hanya formalitas belaka yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum.

Tuan Jamin Winoto, Tuan Santoso Winoto, dan Nyonya Heny Wijayanti selaku istri Tuan Jamin Winoto dan Ibu dari Tuan Santoso Winoto kemudian hadir di hadapan PPAT Winih Respati untuk membuat Akta Jual Beli. Tindakan ini memenuhi syarat terang dari jual beli, yakni dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta dengan objek hak atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Jual Beli tersebut dibuatkan oleh PPAT Winih Respati dengan terlebih dahulu memastikan pelunasan pembayaran harga jual beli antara penjual dan pembeli. PPAT Winih Respati menanyakan hal tersebut kepada para penghadap dan pada saat itu Tuan Jamin Winoto selaku penjual maupun Tuan Santoso Winoto selaku pembeli menyatakan bahwa pembayaran telah dilakukan diantara Tuan Jamin Winoto dan Tuan Santoso Winoto atau dengan kata lain telah lunas dibayar meskipun sebenarnya terdapat itikad buruk diantara para pihak yang tidak diketahui oleh PPAT. Berdasarkan pernyataan kedua belah pihak yang tidak didukung dengan dokumen tertulis, PPAT Winih Respati kemudian menganggap bahwa syarat sahnya jual beli, yaitu asas terang dan tunai telah terpenuhi sehingga dibuatkan Akta Jual Beli olehnya dan Akta Jual Beli tersebut kemudian digunakan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kota Surakarta guna memperoleh sertipikat tanah atas nama Tuan Santoso Winoto.

Setelah menyadari perbuatannya, Tuan Jamin Winoto mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Winih Respati adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena sebenarnya tidak pernah dilakukan pembayaran dari Tuan Santoso Winoto selaku pembeli kepada Tuan Jamin Winoto selaku penjual. Selain itu, Tuan Jamin Winoto juga meminta agar sertipikat hak atas tanah dikembalikan menjadi atas nama Tuan Jamin Winoto. Namun gugatan tersebut dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*) oleh Pengadilan Negeri Surakarta berdasarkan Putusan Nomor 151/Pdt.G/2015/PN Skt. karena kurang pihak. Tuan Jamin Winoto kemudian mengajukan kembali gugatan pada tingkat banding ke Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam putusannya Nomor 121/Pdt/2016/PT SMG menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut dan mengadili sendiri, yakni menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Winih Respati adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena pernyataan para pihak merupakan perbuatan melawan hukum yakni memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan PPAT sehingga sertipikat harus dikembalikan menjadi atas nama Tuan Jamin Winoto oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut, PPAT Winih Winoto mengajukan kasasi dengan dalil bahwa Akta Jual Beli yang dibuatnya dalam jabatan selaku PPAT sesuai dengan pernyataan yang dinyatakan oleh para pihak pada saat menghadap PPAT Winih Respati dan telah dibuat sesuai dengan

peraturan yang berlaku sehingga Akta Jual Beli tersebut tetap sah dan tidak melawan hukum. Namun dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 6 K/Pdt/2017 memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang karena sudah tepat dan benar.

2.2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017

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.⁵ Pelaksanaan jabatan selaku PPAT tersebut harus memperhatikan beberapa ketentuan hukum yang berlaku baik peraturan jabatannya selaku PPAT, peraturan Kode Etik PPAT, maupun ketentuan terkait dengan tanah dan perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah tersebut guna menunjukkan pelaksanaan jabatan secara hati-hati dan bertanggung jawab. Hal ini juga dapat dilakukan sebagai upaya pencegahan dapat dimintakannya pertanggungjawaban PPAT secara pidana apabila di kemudian hari terjadi sengketa yang melibatkan para pihak dan PPAT yang bersangkutan dan dipilih upaya hukum secara pidana sebagai upaya hukum terakhir karena upaya hukum lainnya tidak berhasil mencapai titik terang. Perlindungan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut “KUHP”) dapat diberikan kepada PPAT apabila PPAT yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa ia telah melaksanakan jabatan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Salah satu ketentuan kewajiban bagi PPAT mengatur agar PPAT melaksanakan jabatannya secara jujur, teliti, bertanggung jawab, dan tidak berpihak.⁶ PPAT dalam melaksanakan tugasnya hanya bertugas untuk mencatat/menuangkan kehendak para pihak yang melakukan perbuatan hukum ke dalam akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum oleh para pihak sehingga PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi material dari akta autentik yang dibuatnya.⁷ Namun, PPAT tetap bertanggung jawab untuk memastikan jual beli tanah yang dimuat dalam Akta Jual Beli tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku khususnya mengenai pemenuhan syarat material Akta Jual Beli berkenaan dengan syarat sahnya perjanjian yang dimuat dalam akta menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya jual beli menurut hukum Adat, dan juga syarat sahnya jual beli menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/1970 guna mencegah PPAT membuat Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum.

⁵ 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 angka 1.

⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kode Etik PPAT, Ps. 3 huruf f.

⁷ Vanessa Leoprayero dan Siti Hajati Hoesin, “Kekuatan Hukum Pencantuman Klausul Pengamanan Diri Notaris Dalam Akta,” *Indonesian Notary Vol. 1 No. 003* (Januari 2019), hlm. 16.

Kasus yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 adalah pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT Winih Respati yang memuat jual beli tanah melanggar hukum karena dilakukan berdasarkan itikad buruk para pihak untuk melaksanakan jual beli tanah tanpa adanya pembayaran dari pembeli kepada penjual namun proses pendaftaran peralihan Hak Miliknya telah selesai dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan telah diterbitkan sertipikat Hak Milik atas nama Tuan Santoso Winoto selaku pembeli. Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional yang pengertian dan pelaksanaannya mengacu pada asas dan konsep yang ada dalam hukum Adat karena dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa Hukum Tanah Indonesia mengadopsi ketentuan hukum Adat sebagai dasarnya.⁸ Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut hukum Adat Indonesia mengharuskan dipenuhinya asas-asas dasar, yakni asas riil,⁹ terang, dan tunai sebagai syarat pelaksanaan jual beli tanah.¹⁰ Kelalaian terhadap pemenuhan asas-asas tersebut akan berakibat hukum berupa pengenaan sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan sebagai bentuk pertanggungjawabannya.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 terhadap PPAT Winih Respati dapat dimintakan pertanggungjawaban sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Perdata

PPAT memiliki hubungan hukum secara keperdataan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia dengan para pihak yang membuat akta di hadapannya.¹¹ Hubungan hukum tersebut didasarkan adanya tugas dan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada PPAT untuk membuat akta autentik¹² yang merupakan akta *partij*, yaitu akta yang

⁸ Hukum tanah Indonesia mengadopsi ketentuan hukum Adat dengan adanya Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria. Denico Doly, "Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan," *Kajian Vol. 16, No. 3* (September 2011), hlm. 443.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cet. XII, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 515 dan 162.

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010), hlm. 16.

¹¹ Perikatan dalam hukum perdata dapat timbul karena suatu perjanjian atau karena undang-undang. Perikatan yang timbul karena undang-undang terbagi lagi menjadi perikatan yang timbul semata-mata karena undang-undang dan perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia yang sah maupun yang melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 1352-1365 KUHPerduta. Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hlm. 57.

¹² UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah lalu dikeluarkan peraturan pemerintah yang khusus mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu PP No. 24 Tahun 1997. Kemudian guna melaksanakan amanat Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 maka dikeluarkan peraturan pemerintah tersendiri yang mengatur mengenai peraturan jabatan PPAT yakni PP No. 37 Tahun 1998 yang di dalamnya diatur mengenai tugas pokok serta kewenangan PPAT. Oleh karena itu pada

dibuat berdasarkan keterangan para pihak. Oleh karena itu hadirnya para pihak di hadapan PPAT untuk membuat akta autentik menyebabkan timbulnya hubungan hukum secara keperdataan karena undang-undang tersebut. Pada hubungan hukum demikian konstruksi pertanggungjawaban secara perdatanya adalah berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara yang sanksinya berupa pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan.¹³

Tanggung jawab secara perdata berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara dapat dimintakan dengan terlebih dahulu memastikan terpenuhinya 4 (unsur) yaitu adanya perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada kerugian, dan ada hubungan kausal antara kerugian yang ditimbulkan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan.¹⁴ Adapun beberapa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Winih Respati karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya pada kasus tersebut diantaranya:

- 1) PPAT Winih Respati membuat Akta Jual Beli yang dimintakan oleh para pihak tanpa dilengkapi dengan dokumen pendukung yang lengkap;

Pada pembuatan Akta Jual Beli antara Tuan Jamin Winoto dengan Tuan Santoso Winoto PPAT memastikan pemenuhan asas tunai hanya berdasarkan pada pernyataan para pihak yang seharusnya didukung dengan bukti tertulis pembayaran pelunasan harga jual belinya untuk mendukung pernyataan para pihak. Sebagaimana diketahui pembuatan akta di hadapan PPAT merupakan tindakan yang dilakukan dalam rangka melaksanakan pendaftaran peralihan hak yang diatur dalam Hukum Barat sehingga dalam pembuatannya mengutamakan ketentuan hukum yang tertulis. Bukti pembayaran harga jual beli tersebut juga diperlukan sebagai salah satu syarat dokumen pendukung selain bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh)¹⁵ yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagaimana termuat dalam Pasal 36 ayat (1) huruf f Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai bukti-bukti administrasi keuangan.¹⁶ Perbuatan PPAT

dasarnya kewenangan PPAT diperoleh dari UUPA karena kedua PP tersebut merupakan peraturan turunan dari UUPA. Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 19 ayat (1) jo. PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 7 ayat (3) jo. PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 2-4.

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013), Ps. 1365.

¹⁴ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hlm. 87.

¹⁵ Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Ps. 103 ayat (2).

¹⁶ Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pendaftaran tanah dengan mengumpulkan bukti-bukti administrasi keuangan. Bukti-bukti administrasi keuangan tersebut dalam praktik termasuk

Winih Respati tersebut menunjukkan bahwa ia telah lalai memastikan pemenuhan asas tunai dalam jual beli tanah dan termasuk dalam perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagai PPAT, yakni dalam hal menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagaimana diatur menurut penjelasan Pasal 40 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Perbuatan PPAT Winih Respati tersebut sejak awal menimbulkan kerugian bagi para pihak karena seharusnya Akta Jual Beli yang dibuatkan oleh PPAT Winih Respati tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Timbulnya kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Winih Respati pun memiliki hubungan kausal sehingga seluruh syarat Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota telah terpenuhi dan seharusnya memberikan konsekuensi penjatuhan sanksi pembayaran ganti kerugian dari PPAT Winih Respati kepada para pihak yang dirugikan.

- 2) PPAT Winih Respati tetap menyatakan Akta Jual Beli yang dibuatnya sah secara hukum meskipun telah mengetahui pengakuan Tuan Jamin Winoto

Sejak tingkat Pengadilan Negeri hingga pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung PPAT Winih Respati mempertahankan dalilnya bahwa kedua Akta Jual Beli yang dibuatnya adalah sah secara hukum meskipun telah mengetahui fakta yang terungkap di pengadilan berdasarkan pengakuan Tuan Jamin Winoto bahwa pernyataan yang diberikan oleh para pihak adalah tidak benar dan jual beli tersebut dilakukan berdasarkan itikad buruk tanpa adanya pembayaran harga jual beli. Apabila PPAT Winih Respati tetap mempertahankan kedua Akta Jual Beli tetap sah secara hukum sesuai dengan dalilnya maka PPAT Winih Respati telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yaitu memasukkan keterangan yang tidak benar dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

Pada keadaan tersebut juga nampak adanya kesalahan yang dilakukan oleh PPAT Winih Respati secara aktif. Selain itu perbuatan tersebut menyebabkan timbulnya kerugian yang dialami oleh para pihak serta menunjukkan hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Winih Respati. Pada kasus demikian para pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada PPAT Winih Respati dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerdota telah terpenuhi.¹⁷ Terhadap gugatan

juga dengan bukti pelunasan harga jual beli yang dibuktikan dengan kwitansi atau bukti transfer bank atau alat bukti lainnya yang diakui sebagai bukti pembayaran yang sah menurut hukum yang berlaku. Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 501, Ps. 36 ayat (1) huruf f.

¹⁷ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hlm. 87.

Perbuatan Melawan Hukum tersebut sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara sanksi yang dijatuhkan adalah pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan¹⁸, dalam kasus ini artinya pembayaran ganti kerugian oleh PPAT Winih Respati kepada Tuan Jamin Winoto selaku pihak penjual dan Tuan Santoso Winoto selaku pihak pembeli yang dirugikan.

- 3) PPAT Winih Respati membuat Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 menurut keterangan PPAT Winih Respati ia tidak mengetahui bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan berdasarkan itikad buruk dan melanggar hukum karena telah melaksanakan tugasnya serta memastikan pemenuhan asas-asas sahnya jual beli tanah menurut hukum Adat meskipun hanya dilakukan secara lisan. Pada kasus demikian apabila dalam proses pembuatan Akta Jual Beli diketahui bahwa PPAT Winih Respati telah mengetahui adanya pelanggaran hukum dalam kasus tersebut namun tetap membuat Akta Jual Belinya, maka hal ini menunjukkan indikasi adanya kerja sama antara PPAT dengan para pihak dengan tujuan untuk memenuhi keinginan para pihak. Pada keadaan seperti ini PPAT Winih Respati dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum karena PPAT Winih Respati secara sadar/sengaja telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku dalam syarat sahnya jual beli tanah menurut ketentuan hukum tanah nasional serta membuat Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah yang melanggar hukum tersebut. Atas kesalahan tersebut PPAT Winih Respati dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan karena telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membuat akta yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum, ada kesalahan, ada kerugian, dan ada hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan.

2. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab secara administratif diatur dalam peraturan perundang-undangan dan juga Kode Etik PPAT. Berkenaan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 kesalahan serta tanggung jawab administratif yang dapat dimintakan kepada PPAT Winih Respati diantaranya adalah:

- a. PPAT Winih Respati tidak meminta bukti pembayaran pelunasan harga jual beli sehingga menunjukkan bahwa PPAT Winih Respati telah mengabaikan kewajibannya menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagaimana diatur menurut penjelasan Pasal 40 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Tindakan tersebut termasuk sebagai pelanggaran dalam hal melakukan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT tidak dilakukan sesuai dengan

¹⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013), Ps. 1365.

- kejadian, status, dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan yang ketentuan sanksinya menurut Lampiran II Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 adalah pemberhentian sementara paling lama 1 tahun.¹⁹
- b. Apabila PPAT Winih Respati tetap mempertahankan dalilnya bahwa kedua Akta Jual Beli tetap sah secara hukum meskipun telah mengetahui fakta menurut pengakuan Tuan Jamin Winoto bahwa jual beli tanah dilakukan berdasarkan itikad buruk, maka PPAT Winih Respati dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara administratif karena telah memasukkan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan. Terhadap kesalahan tersebut mengacu pada Pasal 28 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006²⁰, Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016²¹, dan sejalan dengan Lampiran II Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 sanksi administratif yang dijatuhkan kepada PPAT Winih Respati adalah pemberhentian dengan tidak hormat karena dianggap telah melakukan pelanggaran berat.²²
 - c. Baik kesalahan pada huruf a maupun huruf b, keduanya dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap sumpah jabatan²³ yakni melaksanakan jabatan tidak secara jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab, dan tidak berpihak serta tidak mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peraturan terkait PPAT. Pelanggaran terhadap sumpah jabatan ketentuan sanksinya menurut Lampiran II Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 adalah pemberhentian dengan tidak hormat.²⁴ Hal ini sejalan dengan ketentuan

¹⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 395, Lampiran II.

²⁰ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, Lampiran II.

²¹ 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. 10 ayat (3).

²² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 395, Lampiran II hlm. 41.

²³ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, Ps. 34 ayat (1).

²⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang*

sanksi pemberhentian dengan tidak hormat yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a PP Nomor 24 Tahun 2016 dan angka 6 penjelasannya.²⁵

- d. Kesalahan-kesalahan PPAT Winih Respati tersebut diatas juga diatur dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT, yakni dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara), *onzetting* (pemecatan), atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT sebagai sanksi administratif yang dijatuhkan kepada PPAT selaku anggota perkumpulan IPPAT. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat IPPAT selaku sebagai alat kelengkapan organisasi yang diberikan wewenang untuk melakukan pemeriksaan dan penjatuhan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota IPPAT disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.²⁶

3. Tanggung Jawab Pidana

Tanggung jawab secara pidana dapat dimintakan kepada PPAT sebagai upaya hukum terakhir mengingat sifat dari hukum pidana yaitu *ultimum remedium*.²⁷ Pertanggungjawaban pidana atas kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam memastikan pemenuhan syarat material dalam pembuatan Akta Jual Beli dapat dimintakan apabila PPAT yang bersangkutan telah melakukan kesalahan yang memenuhi ketentuan tindak pidana yang diatur dalam KUHP. Apabila PPAT dapat membuktikan bahwa ia melakukan pembuatan Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka secara pidana ia dilindungi oleh hukum karena adanya ketentuan Pasal 50 KUHP yang menyatakan bahwa “barangsiapa melakukan perbuatan untuk menjalankan peraturan undang-undang, tidak boleh dihukum.”²⁸

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 beberapa ketentuan KUHP mengenai jenis tindak pidana yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada PPAT Winih Respati diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menganjurkan pelaksanaan kejahatan (Pasal 55 KUHP);
- b. Membantu melakukan tindak pidana/pembantu kejahatan (Pasal 56 KUHP);

Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 395, Lampiran II.

²⁵ 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. 10 ayat (3) huruf a.

²⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kode Etik PPAT, Ps. 6 ayat (2).

²⁷ Andi Hamzah, *Hukum Pidana Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm 9.

²⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Ps. 50.

- c. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP);
- d. Pembuatan surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
- e. Pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP);
- f. Menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 (1) KUHP);
- g. Memakai akta yang memuat keterangan palsu seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran dan hal tersebut menimbulkan kerugian (Pasal 266 ayat (2) KUHP);
- h. Melakukan penipuan dengan rangkaian kebohongan/tipu muslihat (Pasal 378 KUHP).

Selain itu, Tuan Jamin Winoto selaku pihak penjual dan Tuan Santoso Winoto selaku pembeli yang melaksanakan jual beli tanah berdasarkan itikad buruk juga dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagai berikut:

1) Tanggung Jawab secara Perdata

Tindakan pihak penjual dan pembeli melaksanakan jual beli tanah dengan itikad buruk menunjukkan bahwa para pihak telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Selain itu adanya pengakuan oleh Tuan Jamin Winoto menunjukkan bahwa pada dasarnya para pihak menyadari bahwa tindakan yang dilakukan adalah suatu kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi berbagai pihak serta ada hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Berdasarkan hal tersebut maka para pihak dalam kasus yaitu Tuan Jamin Winoto dan Tuan Santoso Winoto seharusnya dapat pula dikenakan sanksi secara perdata berupa pembayaran ganti kerugian sebagai bentuk pertanggungjawabannya secara perdata.

2) Tanggung Jawab secara Pidana

Jual beli tanah melanggar hukum yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 awalnya terjadi karena itikad buruk dari para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh Akta Jual Beli yang sah guna keperluan pendaftaran peralihan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Surakarta tanpa perlu memenuhi suatu ketentuan hukum yang berlaku mengenai jual beli tanah. Beberapa ketentuan KUHP mengenai jenis tindak pidana yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada para pihak diantaranya adalah:

- a. Menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 (1) KUHP);
- b. Melakukan penipuan dengan rangkaian kebohongan/tipu muslihat (Pasal 378 KUHP). Rangkaian kebohongan tersebut nampak dari terungkapnya fakta bahwa diantara para pihak telah ada kesepakatan untuk melangungkan jual beli tanah tanpa harga jual beli, kemudian para pihak juga bersepakat untuk melakukan kebohongan berupa keterangan palsu di hadapan PPAT guna memenuhi kepentingan pribadinya.

Fakta lain yang terungkap pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 adalah dapat diterimanya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Winih Respati tanpa disertai dokumen pendukung yang lengkap. Terhadap tindakan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dapat dimintakan pertanggungjawaban yakni sebagai berikut:

1) Tanggung Jawab secara Perdata

Tindakan Kantor Pertanahan Kota Surakarta menerima permohonan pendaftaran peralihan Hak Milik atas kedua bidang tanah melalui jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli meskipun tidak disertai dengan dokumen pendukung yang lengkap bahkan hingga diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas kedua bidang tanah menjadi atas nama Tuan Santoso Winoto selaku pembeli menunjukkan adanya ketidakcermatan dari Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugasnya.²⁹ Hal ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dimana seharusnya Kantor Pertanahan Kota Surakarta menolak pendaftaran peralihan Hak Milik karena PPAT Winih Respati menyampaikan akta yang bersangkutan tidak disertai dengan dokumen-dokumen yang berkaitan.³⁰ Adapun dokumen pendukung yang dimaksud adalah bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH)³¹ yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagaimana termuat dalam Pasal 36 ayat (1) huruf f Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai bukti-bukti administrasi keuangan.³² Bukti-bukti administrasi keuangan dalam praktik termasuk juga dengan bukti pelunasan harga jual beli yang dibuktikan dengan kwitansi atau bukti transfer bank atau alat bukti lainnya yang diakui sebagai bukti pembayaran yang sah menurut hukum yang berlaku sedangkan pada kasus tersebut sama sekali tidak ada bukti pembayaran harga jual beli.

²⁹ Apabila dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan tidak lengkap Kepala Kantor Pertanahan berhak melakukan penolakan secara tertulis terhadap pendaftaran peralihan haknya. Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 45.

³⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 45.

³¹ Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Ps. 103 ayat (2).

³² Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pendaftaran tanah dengan mengumpulkan bukti-bukti administrasi keuangan. Bukti-bukti administrasi keuangan tersebut dalam praktik termasuk juga dengan bukti pelunasan harga jual beli yang dibuktikan dengan kwitansi atau bukti transfer bank atau alat bukti lainnya yang diakui sebagai bukti pembayaran yang sah menurut hukum yang berlaku. Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 501, Ps. 36 ayat (1) huruf f.

Perbuatan Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang demikian juga menunjukkan adanya kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Surakarta, merugikan orang lain akibat ketidakcermatannya dalam mengumpulkan dokumen pendukung berupa bukti administrasi keuangan, serta ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dengan kerugian yang ditimbulkan. Hal ini menyebabkan perbuatan Kantor Pertanahan Surakarta memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta dan terhadapnya dapat dikenakan sanksi secara perdata yaitu pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan.

2) Tanggung Jawab secara Administratif

Berdasarkan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dapat dikenakan sanksi administratif karena telah lalai melaksanakan tugasnya dalam bidang pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Namun bentuk sanksi administratif yang dijatuhkan tidak dijelaskan lebih lanjut pada PP No. 24 Tahun 1997 maupun ketentuan hukum lainnya. Penjatuhan sanksi administratif sebagai bentuk pertanggungjawaban Kantor Pertanahan Kota Surakarta sebagai efek jera karena telah mengabaikan ketentuan dalam Peraturan pendaftaran tanah dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanahnya.³³ Selain itu oleh karena sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka Pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta mempunyai kewajiban untuk mengembalikan nama pemegang hak yang sah menjadi seperti semula sebagai bentuk pertanggungjawabannya secara administratif sesuai dengan amanat dalam Pasal 49 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk melaksanakan kewenangan pembatalan pendaftaran peralihan Hak Milik yang bersangkutan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan jual beli tanah batal demi hukum.³⁴

3) Tanggung Jawab secara Pidana

Pada kasus ini dapat diselidiki lebih lanjut mengenai ada/tidaknya kerja sama diantara Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan PPAT ataupun dengan para pihak, yaitu Tuan Jamin Winoto dan Tuan Santoso Winoto mengingat fakta dapat diprosesnya pendaftaran peralihan Hak Milik berdasarkan Akta Jual Beli yang tidak dilengkapi dokumen pendukung yang lengkap. Kepala Kantor Pertanahan dapat dikenakan ketentuan tindak pidana sebagai berikut:

- a. Pasal 56 KUHP tentang penyertaan apabila diketahui bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan sengaja membantu melakukan kejahatan untuk memenuhi kepentingan atau mencapai tujuan para pihak dan/atau PPAT Winih Respati.

³³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 63.

³⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 No. 569, Ps. 49.

- b. Pasal 55 KUHP apabila diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta turut menganjurkan pelaksanaan kejahatan tersebut.

2.3. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Memenuhi Syarat Material dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat umum merupakan akta autentik yang memuat dan menjadi bukti mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang disepakati oleh para pihak yang menghadap kepada PPAT yang bersangkutan.³⁵ Hal yang perlu diperhatikan oleh PPAT guna mencegah praktik pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum adalah memastikan pemenuhan syarat material pembuatan Akta Jual Beli yang terbagi menjadi 3 (tiga) bagian, yakni syarat sahnya Akta Jual Beli yang memuat perjanjian jual beli tanah, syarat sahnya jual beli tanah menurut ketentuan hukum tanah nasional, dan syarat sahnya jual beli tanah menurut Yurisprudensi Nomor 123 K/Sip/1970. Sebagaimana diketahui akta yang dibuat oleh PPAT memuat perjanjian diantara para pihak mengenai pengalihan hak atas tanah yang dilakukan diantara para pihak yang dalam hal ini pengalihan hak atas tanahnya dilakukan melalui jual beli.³⁶ Adapun syarat sahnya Akta Jual Beli yang memuat perjanjian tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang terbagi menjadi 4 (empat) unsur, meliputi:³⁷

- a. Adanya kesepakatan
Syarat ini menghendaki perjanjian dibuat atas dasar kesepakatan diantara para pihak dilakukan secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan/kekeliruan, dan penipuan dari pihak manapun.³⁸
- b. Kecakapan
Syarat ini menghendaki para pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut hukum. Mengacu pada ketentuan Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia tidak dinyatakan tidak cakap oleh hukum. Oleh karena itu guna memahami hal tersebut perlu diketahui pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan (orang dungu, sakit ingatan, atau mata gelap), dan wanita bersuami.
- c. Suatu hal tertentu, dan
Syarat ini menghendaki perjanjian memuat objek yang harus berupa suatu hal/suatu barang/benda yang dapat ditentukan jenisnya.
- d. Kausa yang halal.

³⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 127.

³⁶ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan ke-6, (Bandung: Alumni, 1990), hlm. 16.

³⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013), Ps. 1365.

³⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 2, (Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 407.

Syarat ini menghendaki isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pada pembuatan Akta Jual Beli pemenuhan syarat kausa yang halal dilakukan oleh PPAT dan para pihak dengan memastikan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dan akan dimuat dalam Akta Jual Beli telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum tanah nasional yang mengadopsi ketentuan hukum Adat sebagai dasarnya sebagaimana Pasal 5 UUPA.³⁹ Selain itu, pemenuhan syarat kausa yang halal juga memperhatikan ketentuan mengenai keabsahan jual beli tanah menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa sahnya jual beli tanah ditentukan oleh syarat material dari perbuatan jual beli yang bersangkutan dan bukan hanya berdasarkan syarat formal yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997.⁴⁰

Jual beli tanah menurut hukum Adat mempunyai sifat yang menitikberatkan pada saat terjadinya peralihan hak milik secara kontan/tunai atau dengan kata lain peralihan hak milik terjadi secara bersamaan dengan pembayaran yang dilakukan.⁴¹ Berdasarkan hal tersebut maka syarat material jual beli tanah menurut hukum tanah nasional mengacu pada hukum Adat menghendaki adanya pemenuhan asas-asas yakni, asas terang, asas tunai,⁴² dan asas riil.⁴³ Asas terang menghendaki jual beli tanah dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi.⁴⁴ Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam hukum tanah Indonesia yang mewajibkan setiap pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di wilayah hak atas tanah itu berada.⁴⁵ Asas riil menghendaki adanya tindakan nyata dari kehendak atau niat yang diucapkan untuk menunjukkan tujuan jual beli yang hendak dilaksanakan, misalnya dengan diterimanya uang harga jual beli oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan pejabat yang berwenang.⁴⁶

³⁹ Denico Doly, "Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan," *Kajian Vol. 16, No. 3* (September 2011), hlm. 443.

⁴⁰ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 35-36.

⁴¹ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 35.

⁴² Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010), hlm. 16.

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, cet. XII, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 515 dan 162.

⁴⁴ Ayu Larasati dan Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia" *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law Vol. 1 No. 1* (Februari 2020), hlm. 131.

⁴⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 4 ayat (1).

⁴⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 361-362.

Sedangkan asas tunai menghendaki pembayaran harga jual beli dilakukan secara tunai/kontan (lunas) bersamaan dengan terjadinya pemindahan hak atas tanah.⁴⁷ Pelaksanaan asas tunai ini juga didukung dengan adanya klausula dalam format akta jual beli menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 (selanjutnya disebut “Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012”) yang menyatakan bahwa Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).

Ketiga asas tersebut bersifat kumulatif sehingga harus dipenuhi seluruhnya agar jual beli tanahnya sah menurut hukum Adat dan secara tidak langsung juga memenuhi syarat kausa yang halal dari syarat sahnya perjanjian yang dimuat dalam Akta Jual Beli oleh PPAT karena jual beli tanah yang merupakan isi dari perjanjian tersebut telah dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Selain pemenuhan asas-asas jual beli tanah menurut hukum adat, syarat material lainnya yang perlu diperhatikan oleh PPAT adalah berkaitan dengan syarat sahnya jual beli tanah menurut ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970 yang bersifat kumulatif, yakni:⁴⁸

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
Syarat ini menghendaki hanya pemegang yang sah atas hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu pemilik yang dapat melakukan penjualan terhadap hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT dalam hal ini harus melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional guna mengetahui kesesuaian nama pemilik dengan nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Selain itu syarat ini juga menghendaki PPAT memastikan perlu atau tidaknya persetujuan dari pasangan pihak penjual, persetujuan dari organ badan hukum, ataupun persetujuan dari pemilik lainnya apabila ternyata tanah tersebut dimiliki lebih dari 1 (satu) pihak.
- 2) Pembeli adalah sebagai pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan;
Syarat ini menghendaki pembeli sebagai penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat yang ditentukan untuk dapat memperoleh hak atas tanah melalui jual beli. Syarat penerima hak atas tanah tersebut mengacu pada ketentuan jenis hak atas tanah yang melekat pada tanah yang diperjualbelikan.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum;
Syarat ini mengacu pada ketentuan UUPA yang menetapkan bahwa hak atas tanah yang boleh diperjualkan adalah Hak Milik atas Tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah dan Hak Atas Satuan Rumah Susun.⁴⁹

⁴⁷ R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cet. 2, (Jakarta: Djambatan, 1982), hlm 126.

⁴⁸ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), hlm. 35-36.

⁴⁹ Citra Ayu Lestari, “Peran dan Tanggung Jawab PPAT untuk Memastikan Terlaksananya Asas Tunai dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Proses Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah

4) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Syarat ini menghendaki adanya kepastian bahwa tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.⁵⁰ Hal ini dipastikan pula dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat sekaligus untuk memastikan bahwa tanah tersebut telah menjadi objek jaminan tertentu atau bebas dari jaminan apapun.

Mengacu pada syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian yang dimuat dalam Akta Jual Beli pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 telah melanggar syarat adanya kesepakatan karena adanya itikad buruk para pihak dan juga melanggar syarat kausa yang halal karena terbukti telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yakni tidak memenuhi syarat sah jual beli menurut hukum Adat, termasuk dalam perbuatan melawan hukum serta terdapat indikasi terjadinya tindak pidana. Atas pelanggaran terhadap kausa yang halal yang merupakan syarat objektif dari perjanjian, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum atau dibatalkannya perjanjian tersebut menyebabkan akta yang dibuat oleh PPAT pun menjadi dibatalkan atau batal demi hukum. Hal ini dikarenakan akta tersebut memuat perjanjian sehingga apabila perjanjiannya menjadi dibatalkan atau batal demi hukum maka akta tersebut dengan sendirinya menjadi dibatalkan atau batal demi hukum juga. Hal ini sejalan dengan ketentuan penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan apabila perbuatan hukum yang dimuat dalam akta itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁵¹

Akibat hukum tersebut sejalan juga dengan ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad buruk seperti pembeli yang tidak jujur harus dinyatakan batal.⁵² Batalnya jual beli tersebut tetap terjadi meskipun jual beli tanah telah memenuhi syarat formal mengenai prosedur pembuatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵³ Oleh karena jual belinya dinyatakan batal demi hukum, maka Akta Jual Beli atas kedua tanah tersebut tidak lagi berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut⁵⁴ karena

(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 215/Pdt.G/2014/PN.Bks),” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2018), hlm. 21.

⁵⁰ Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW., dan Adya Paramita Prabandari, “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris,” *Notarius, Volume 13 Nomor 2* (Agustus 2020), hlm. 826.

⁵¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 45 ayat (1).

⁵² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 663 K/Sip/1971, hlm. 58.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Apabila perbuatan hukum yang dimuat dalam akta itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 45 ayat (1).

Akta Jual Beli juga menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi secara hukum dengan sendirinya.

Berdasarkan penjelasan di atas maka poin dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 yang menetapkan kedua akta menjadi batal demi hukum sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sesuai amanat ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016,⁵⁵ maka Kantor Pertanahan Kota Surakarta harus melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni membatalkan pendaftaran peralihan Hak Miliknya sebagai konsekuensi dari akta jual beli yang batal demi hukum supaya keadaan tanah dikembalikan seperti keadaan semula sebelum terjadinya jual beli yang melanggar hukum tersebut.

3. PENUTUP

3.1.Simpulan

Berdasarkan uraian pembahasan atas rumusan masalah dalam artikel ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan jual beli tanah yang dimuat dalam Akta Jual Beli tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku agar tidak terjadi pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli melanggar hukum. Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 PPAT Winih Respati dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata menurut Pasal 1365 KUHPerdata, secara administratif menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga kode etik PPAT, serta secara pidana menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 55, 56, 266 ayat (2), dan/atau 378 KUHP. Para pihak yang melangsungkan jual beli tanah dan pembuatan Akta Jual Beli didahului dengan itikad buruk juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata sesuai Pasal 1365 KUHPerdata serta pertanggungjawaban secara pidana karena memenuhi ketentuan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1), 266 ayat (2), dan/atau 378 KUHP. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta pun dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata karena melakukan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata, secara administratif menurut PP No. 24 Tahun 1997, dan juga secara pidana karena memenuhi ketentuan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 55 atau 56 KUHP.
- b. Akibat hukum terjadinya pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum oleh PPAT Winih Respati dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017 adalah aktanya batal demi hukum. Adanya perbuatan melawan hukum, indikasi tindak pidana, dan dilaksanakannya jual beli berdasarkan itikad buruk menyebabkan jual beli tanah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena melanggar syarat

⁵⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 No. 569, Ps. 56.

kesepakatan dan kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971. Konsekuensi dari dinyatakannya akta menjadi batal demi hukum adalah harus dikembalikannya kepemilikan hak atas kedua bidang tanah tersebut menjadi seperti semula. Hal ini dikarenakan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum artinya dianggap tidak pernah terjadi secara hukum. Oleh karena itu pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pun harus dibatalkan sehingga nama pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah tetap atas nama Tuan Jamin Winoto selaku pemilik tanah semula sebelum dilakukannya jual beli yang melanggar hukum tersebut.

3.2.Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan penulis dalam artikel ini, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

- a. PPAT seharusnya menunjukkan tanggung jawabnya dalam menjalankan jabatannya secara lebih berhati-hati meskipun tidak ada kewajiban PPAT untuk menjamin kebenaran isi material dari akta yang dibuatnya. Hal ini dapat dilakukan dengan memperhatikan kewajiban-kewajiban yang dipikulnya terutama dalam hal pemenuhan syarat material pembuatan Akta Jual Beli yang harus disertai dengan dokumen pendukung yang lengkap untuk meyakinkannya. Selain itu PPAT selaku pejabat umum seharusnya menghindari pembuatan akta yang tidak memenuhi syarat material Akta Jual Beli serta tidak mengusulkan pembuatan akta yang mengabaikan pemenuhan syarat material Akta Jual Beli.
- b. PPAT sebaiknya memberikan penyuluhan hukum mengenai pentingnya pemenuhan syarat material dari Akta Jual Beli kepada para pihak selama proses pembuatan akta hingga sebelum penandatanganan Akta Jual Beli yang bersangkutan. Hal ini perlu dilakukan agar para pihak memahami pentingnya pemenuhan syarat material Akta Jual Beli serta akibat hukumnya apabila disimpangi sehingga dapat terhindar dari pembuatan Akta Jual Beli yang memfasilitasi jual beli tanah melanggar hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

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

_____. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 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/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 No. 569.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 395.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 No. 501.

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

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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*, Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kode Etik PPAT.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

B. Buku

Hamzah, Andi. *Hukum Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. XII. Jakarta: Djambatan, 2008.

Meliala, Djaja S.. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2015.

Parlindungan, A. P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Cetakan ke-6. Bandung: Alumni, 1990.

Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Soepomo, R.D. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*. Cet. 2. Jakarta: Djambatan, 1982.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet. 2. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011.

C. Jurnal

Doly, Denico. "Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan." *Kajian Vol. 16, No. 3* (September 2011). Hlm. 443-464.

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

Larasati, Ayu dan Raffles. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia" *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law Vol. 1 No. 1* (Februari 2020). Hlm. 127-144.

Leoprayogo, Vanessa dan Siti Hajati Hoesin. "Kekuatan Hukum Pencantuman Klausul Pengamanan Diri Notaris Dalam Akta." *Indonesian Notary Vol. 1 No. 003* (Januari 2019). Hlm. 1-22.

Suryandari, Ratri Puspita, Lita Tyesta ALW., dan Adya Paramita Prabandari. "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notairus, Volume 13 Nomor 2* (Agustus 2020). Hlm. 819-837.

D. Tesis

Lestari, Citra Ayu. “Peran dan Tanggung Jawab PPAT untuk Memastikan Terlaksananya Asas Tunai dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Proses Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 215/Pdt.G/2014/PN.Bks).” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2018.

E. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 123/K/Pid/1970.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 663 K/Sip/1971.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 6 K/Pdt/2017.

F. Publikasi Elektronik

Kompas. “Sindikatan Penipu Jual Beli Rumah dan Tanah Kembali Ditangkap.” <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/08/22/17122961/sindikatan-penipu-jual-beli-rumah-dan-tanah-kembali-ditangkap>. Diunduh 13 Oktober 2020.

Yuni. “Polisi Ringkus Kepala Desa Lengkong Kulon yang Palsukan Akta Jual Beli Tanah Senilai Rp 5,6 Miliar.” <https://www.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-01590702/polisi-ringkus-kepala-desa-lengkong-kulon-yang-palsukan-akta-jual-beli-tanah-senilai-rp-56-miliar?page=3>. Diunduh 12 Oktober 2020.