

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBACAKAN OLEH  
PEGAWAI KANTOR NOTARIS/PPAT  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 747 K/PDT/2018)**

Rissa Zeno Tulus Putri, Widodo Suryandono

---

**Abstrak**

Untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna dalam suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data yuridis pendaftaran tanah di Indonesia, yang prosedur pembuatannya harus sesuai dengan ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah membacakan sendiri akta yang dibuatnya. Pada praktiknya, masih ditemukan permasalahan mengenai akta jual beli yang tidak dibacakan sendiri oleh PPAT, melainkan dibacakan oleh pegawai kantornya. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu akibat hukum akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT. Penelitian ini menggunakan metode penelitian berbentuk penelitian yuridis-normatif, dengan metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Menurut sifatnya, tipe penelitian ini adalah deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian, pembuatan akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT akan membawa akibat hilangnya otentisitas dari akta tersebut. Tujuan dari pembuatan akta PPAT sebagai alat bukti mengharuskan pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, hal ini dikarenakan pegawai kantor notaris tidak memiliki apa yang dimiliki oleh PPAT sebagai pejabat umum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan otentisitas pada akta adalah satu-satunya yang dapat memberikan kesaksian mengenai itu. Selain dari PPAT, orang lain tidak dapat menambah kekuatan otentisitas pada suatu akta.

**Kata Kunci:**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembacaan, Akta Jual Beli.

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik dalam bidang pertanahan. Untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, maka diperlukan adanya seorang pejabat yang diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengalihkan, memindahkan dan membebaskan hak atas tanah. Pejabat yang diberikan wewenang itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Berkenaan dengan PPAT, ketentuan mengenai pendaftaran tanah pada awal mulanya diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, dalam ketentuan ini tidak menyebutkan PPAT melainkan hanya menyebutkan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.<sup>1</sup> Setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat pengaturan yang lebih jelas mengenai keberadaan PPAT sebagai pejabat umum. Dengan pengertian PPAT sebagai pejabat umum, maka disamping notaris, terdapat PPAT sebagai pejabat umum lain yang mengambil sebagian fungsi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan. Pengertian PPAT sebagai pejabat umum dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>2</sup>, yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, adalah sebagai dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Ketentuan mengenai Perbuatan hukum itu diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006, yang menyebutkan bahwa<sup>3</sup>:

Perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan; dan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Akta PPAT dalam fungsinya sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah terhadap perbuatan hukum pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan perbuatan hukum

---

<sup>1</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No.28 Tahun 1961, TLN No. 2171, Ps.19.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 ayat (1).

<sup>3</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PERKABAN No. 1 Tahun 2006, Ps. 2 ayat (1).

lainnya untuk membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan oleh para pihak, dan dalam kaitannya akta PPAT tersebut merupakan syarat untuk dapat dilakukannya pendaftaran hak atas tanah. Namun, dalam hal ini kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik mengenai peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan hanya diamanatkan dalam satu Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dan tidak mengatur lebih lanjut mengenai bentuknya. Dan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam aturan hukum setingkat Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri. Untuk dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik, akta PPAT harus memenuhi syarat dalam hal prosedur pembuatan dan formalitas bentuk akta. Hal ini sejalan dengan apa yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.<sup>4</sup> Apabila unsur ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata ditelaah, dalam hal ini timbul pertanyaan, dapatkah suatu akta PPAT dikatakan sebagai akta otentik, mengingat aturan hukum yang mengatur bentuk dari akta PPAT adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri, bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang.

Guna menjamin kepastian hukum telah terjadinya suatu perbuatan hukum di bidang pertanahan, maka perbuatan hukum tersebut harus dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini bertujuan untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Salah satu perbuatan hukum yang dimaksud adalah peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.<sup>5</sup> Jual beli adalah salah satu transaksi yang umum dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksi jual beli selalu bersifat terang dan tunai. Di sisi lain, dalam masyarakat modern jual beli tentunya didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak dengan dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan atau dapat pula dituangkan dalam akta otentik. Jika transaksi jual beli dibuat dalam bentuk akta otentik, maka dinamakan dengan akta jual beli. Akta jual beli merupakan akta yang di dalamnya memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli, khususnya jual beli yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>6</sup> Subjek dalam akta jual beli, yaitu penjual dan pembeli.

Terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan suatu

---

<sup>4</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps.1868.

<sup>5</sup>*Ibid.*, Ps.1457.

<sup>6</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal.3.

akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut sebagaimana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>7</sup> Dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta jual beli ini kemudian akan dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak baru. Berkenaan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka setiap perolehan hak karena perbuatan hukum harus dibuat dengan akta PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data yuridis bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Yang dalam pembuatannya harus dibuat sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta PPAT, sehingga nantinya dapat dijadikan dasar yang kuat untuk proses pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya, PPAT harus diimbangi dengan integritas dan nilai moral karena PPAT mempunyai tanggungjawab yang besar terhadap masyarakat, PPAT harus mampu memberikan pelayanan yang profesional untuk menghindari kerugian bagi para pihak yang timbul sebagai akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan kode etik PPAT. Namun, dewasa ini pada kenyataannya terdapat PPAT yang membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta PPAT yang ditaur dalam peraturan perundang-undangan. Prosedur dan tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dan tidak boleh menyimpang. Penyimpangan dari prosedur dan tata cara pembuatan akta PPAT akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Salah satu penyimpangan tata cara pembuatan akta adalah, pembacaan akta yang dilakukan oleh pegawai kantor notaris/PPAT. Hal ini berdasarkan studi kasus pada Putusan Mahkamah Agung No. 747 K/Pdt/2018, dimana pembacaan akta jual beli yang seharusnya menjadi kewajiban PPAT tidak dilaksanakan dan kewajiban tersebut justru dilakukan oleh pegawai kantor PPAT tersebut tanpa dihadiri oleh PPAT yang bersangkutan. Tentu hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 22 PP Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan oleh PPAT. Tentu hal ini akan berpengaruh pula terhadap keabsahan dari pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat otentisitas suatu akta. Hal yang mendasari penulisan tesis ini mengingat suatu akta dapat dikatakan otentik apabila dalam pembuatannya telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi pada prakteknya, masih terdapat pembuatan akta yang tidak memenuhi ketentuan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan alasan-alasan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibacakan Oleh Pegawai Kantor Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 747 K/Pdt/2018)”.

---

<sup>7</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 199, LN No. 59 Tahun 199, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).*

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya rumusan masalah dalam penelitian ini mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT.

## **3. Sistematika Penulisan**

Penulisan ini akan disusun dengan sistematika penulisan yang terdiri dari 3 (tiga) bagian, yang pertama adalah pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, serta pada akhir bab akan diuraikan mengenai sistematika penulisan. Bagian yang kedua, merupakan akibat hukum akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT. Pada bab ini, penulis akan menguraikan kasus posisi studi Putusan Mahkamah Agung No. 474 K/Pdt/2018. Selain itu, penulis akan membahas mengenai analisis permasalahan hukum yang terdapat pada pokok permasalahan, yakni akibat hukum akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT. Dan bagian terakhir dari penulisan ini, penulis akan mengemukakan simpulan yang merupakan jawaban singkat atas permasalahan penulisan ini berdasarkan hasil analisis permasalahan. Serta penulis juga akan mengemukakan saran terkait dengan permasalahan tersebut.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Kasus Posisi**

Sebelum penulis menganalisa mengenai permasalahan yang telah penulis paparkan sebelumnya, terlebih dahulu penulis akan membahas mengenai kasus posisi dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 747 K/Pdt/2018, yang mana dalam putusan tersebut terdapat suatu permasalahan hukum yaitu adanya pembacaan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai kantor notaris/PPAT. Bermula dari Nyonya Iba Rosmayawati (untuk selanjutnya disebut Penggugat) yang merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Rajamantri Kaler I No. 39-40 Kota Bandung, sebagaimana ternyata dalam sertifikat hak milik No. 1373/Kelurahan Turangga, gambar situasi No. 9.161/1996 tanggal 12-9-1996, seluas 464 m<sup>2</sup>. Dan sertifikat hak milik no. 1374/Kelurahan Turangga, gambar situasi No. 9.160/1996 1996 tanggal 12-9-1996, seluas 297 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut obyek perkara). Pada tanggal 12 Maret 2016, terjadi kesepakatan secara lisan antara Penggugat dengan Aries Faturahman (untuk selanjutnya disebut Tergugat I) yang mana Penggugat bermaksud menjual, dan Tergugat I bersedia untuk membeli obyek perkara. Kemudian Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk memberikan asli sertifikat hak milik obyek perkara, penyerahan sertifikat tersebut dilakukan tanpa tanda terima apapun.

Pada tanggal 15 Maret 2016 Hajjah Dine Mutiara (untuk selanjutnya disebut Tergugat II) mendapat informasi dari Tergugat I melalui teman bisnis dari Tergugat II, yang memberikan informasi bahwa Tergugat I sebagai rekan bisnis Penggugat hendak menjual tanah dan bangunan milik dari Penggugat yang terletak di Jalan Rajamantri Kaler I No. 39-40 kelurahan turangga, kecamatan lengkung, kota Bandung, dengan alasan Penggugat dan Tergugat I pada saat itu sedang memerlukan dana untuk bisnis jual beli berlian yang Penggugat dan Tergugat I kelola bersama, dimana pada saat itu juga

diperlihatkan berupa 2 (dua) sertifikat hak milik dalam bentuk aslinya atas nama Penggugat oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Pada tanggal 16 Maret 2016, saat sebelum transaksi jual beli dilakukan, diadakan pertemuan di kediaman Penggugat, dan Tergugat II sudah beberapa kali menanyakan kepada Penggugat, apakah Penggugat benar akan menjual tanah dan bangunan dalam objek perkara ini. Kemudian hal tersebut ditanyakan oleh Tergugat II kepada Penggugat dihadapan Tergugat I. Pada saat itu, Penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat II sebagai pihak pembeli meminta kepada Tergugat III selaku PPAT untuk datang ke rumah Penggugat dengan alasan karena Penggugat dan suami sedang sakit dan tidak dapat menghadap ke kantor Tergugat III untuk menandatangani akta jual beli. Namun pada hari itu Tergugat III berhalangan karena ada kegiatan ibadah yang tidak dapat ditinggalkan. Tergugat III kemudian mengutus dan mewakilkan kepada pegawai kantornya untuk menghadiri dan membacakan serta menyaksikan penandatanganan akta jual beli tersebut.

Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut pada tanggal 16 Maret 2016, sedangkan di dalam Akta Jual Beli No. 06/2016 tercantum tanggal 25 April 2016 dan pada Akta Jual Beli No. 08/2016 tercantum tanggal 27 April 2016. Bahwa nilai Jual Beli yang tercantum di dalam Akta Jual Beli No. 06/2016 tanggal 25 April 2016 adalah sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah), dan di dalam Akta Jual Beli No. 08/2016 tanggal 27 April 2016 adalah sebesar Rp.1.220.000.000,- (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah), sehingga total sebesar Rp.3.320.000.000,- (tiga miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah), sedangkan Penggugat bersepakat dengan Tergugat I harga jual beli obyek perkara adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), sejalan dengan hasil laporan penilaian rumah tinggal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebesar Rp.9.095.992.000,- (sembilan miliar sembilan puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah). Bahwa ternyata antara Tergugat I, bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan persekongkolan/perekayasa sehingga terbit Akta Jual Beli No. 06/2016 tanggal 25 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 08/2016 tanggal 27 April 2016, yang justru merugikan kepentingan Penggugat. Hal ini dikarenakan Penggugat telah sepakat menjual obyek perkara kepada Tergugat I dan tidak pernah bersepakat menjual kepada Tergugat II. Dan Penggugat mengetahui kemudian ternyata salah satu sertifikat hak milik atas objek perkara yaitu sertifikat hak milik No. 1373/Kelurahan Turangga, Gambar Situasi No. 9.161/1996 tanggal 12-9-1996, seluas 464 m<sup>2</sup>, telah beralih nama kepada Tergugat II atas dasar akta jual beli No. 06/2016 tanggal 25 April 2016, tercatat atas nama Tergugat II.

## **2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibacakan Oleh Pegawai Kantor Notaris/PPAT**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 747 K/Pdt/2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 235/Pdt.G/2016/PN.BDG, sebagaimana dalam gugatan Penggugat, dinyatakan bahwa saat penandatanganan akta jual beli objek perkara tidak dilakukan dihadapan Tergugat III selaku PPAT dan Tergugat III tidak pernah membacakan dan menerangkan isi akta jual beli kepada Penggugat. Kemudian dalam jawaban Tergugat II, dikatakan bahwa pada tanggal 16 Maret 2016 atau pada saat terjadi transaksi jual beli, Tergugat III berhalangan hadir dikarenakan ada acara kegiatan Ibadah, sehingga untuk

keperluan tersebut Tergugat III mengutus pegawai kantornya untuk hadir dalam acara penandatanganan akta jual beli tersebut. Lebih lanjut dalam keterangan saksi yaitu pegawai kantor notaris yang bersangkutan, dinyatakan bahwa benar saksi diminta oleh Tergugat III untuk datang ke kediaman Penggugat, dan akta jual beli dibacakan oleh saksi sebagai pegawai kantor notaris/PPAT. Berdasarkan fakta-fakta dipersidangan tersebut, diketahui bahwa akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 pembacaannya dilakukan oleh pegawai kantor notaris/PPAT dan dalam transaksi jual beli tersebut, PPAT yang bersangkutan tidak turut hadir.

Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa dari keterangan saksi-saksi, akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 yang keduanya dibuat oleh notaris/PPAT Jeanny Suzanna Yusman, dibacakan oleh pegawai kantornya bernama Dally Malik di rumah Nyonya Iba selaku Penggugat yang juga rumah tersebut merupakan objek sengketa, dan bukan dibacakan sendiri oleh notaris/PPAT Jeanny Suanna Yusman, oleh karena itu pembuatan akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 tersebut tidak memenuhi syarat sebagai mana tersebut dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Oleh karena itu kedua akta jual beli tersebut telah kehilangan sifatnya sebagai akta otentik.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, secara tidak langsung Majelis Hakim dalam putusan ini mengakui bahwa akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 yang dibuat oleh PPAT Jeanny Suzanna adalah akta otentik. Dalam hal ini, penulis terlebih dahulu akan menganalisa apakah suatu akta PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.<sup>8</sup> Suatu akta PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi unsur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Adapun unsur-unsur dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Dibuat dihadapan pejabat umum  
Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dirumuskan dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps.1868.

<sup>9</sup> Indonesia, *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 Tahun 1996, Ps. 1 angka 4.

- b) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah.<sup>10</sup>
- c) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.<sup>11</sup>
- d) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT  
Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>12</sup>
- e) Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT  
Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>13</sup>

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, hal ini menunjukkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- 2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang  
Adapun bentuk akta yang dibuat oleh PPAT diatur dalam ketentuan sebagai berikut:
  - a) Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur dengan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang saat ini telah berubah menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643 Tahun 1996, Ps.1 angka 5.

<sup>11</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 1 angka 1.

<sup>12</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, TLN No.746, Ps.1 angka 1.

<sup>13</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PERKABAN No. 1 Tahun 2006, Ps. 1 angka 1.

<sup>14</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 38 ayat (2).

b) Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang saat ini telah berubah menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).<sup>15</sup>

c) Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan ini merumuskan mengenai bentuk-bentuk akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, diantaranya adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.<sup>16</sup>

Dari ketentuan-ketentuan tersebut, bentuk akta PPAT tidak ditetapkan oleh undang-undang, melainkan ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang saat ini telah berubah menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).

3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut

Akta harus dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut, dimana kewenangan PPAT mencakup atau sesuai dengan letak dimana objek dalam akta berada dan hal ini berkaitan pula dengan daerah kerja PPAT. Ketentuan tentang daerah kerja PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 terjadi perubahan ketentuan dari hal yang diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, bahwa daerah kerja PPAT yang sebelumnya adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya diubah dengan Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 menjadi daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Namun pemberlakuan dan pengaturan mengenai perubahan daerah kerja PPAT baru dapat diterapkan setelah dibuat dan diterbitkannya Peraturan Menteri yang mengatur tentang Daerah Kerja PPAT.<sup>17</sup> Oleh karena belum

<sup>15</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps 21.

<sup>16</sup> Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PERMEN No. 3 Tahun 1997, Ps. 95 dan Ps. 96.

<sup>17</sup> M. J Widijatmoko, *et.al.*, *Revolusi Mental PPAT : Melalui Berlakunya PP 24/2016 Analisa & Kajian Terhadap PP 24/2016 Sebagai Awal Penataan Kembali Jabatan PPAT*, (Jakarta: Bintang Mandiri, 2016), hal. 43.

diterbitkannya Peraturan Menteri tentang Daerah Kerja PPAT, sehingga ketentuan mengenai daerah kerja PPAT adalah tetap mengacu kepada satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dalam putusan ini, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 yang dibuat oleh PPAT Jeanny Suzanna telah kehilangan otentisitasnya karena tidak memenuhi ketentuan dan tata cara pembentukan akta PPAT sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Apabila ditelaah, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan ini tidak selaras dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang merumuskan bahwa “suatu akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hilangnya otentisitas suatu akta berdasarkan kepada tidak dipenuhinya ketentuan dan tata cara pembentukan akta PPAT dalam suatu aturan hukum yang berbentuk Peraturan Pemerintah.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dirumuskan bahwa akta PPAT memiliki fungsi sebagai:

1. Alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum<sup>18</sup>
2. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Selain sebagai alat bukti, di beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan lain sebagaimana yang telah penulis uraikan sebelumnya dirumuskan bahwa akta PPAT adalah sebagai akta otentik. Sebagai contoh dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.<sup>20</sup> Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya menyatakan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik, namun tidak mengatur mengenai bentuk aktanya. Secara limitatif, apabila kata dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan bahwa bentuk akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara redaksional akta yang dibuat oleh PPAT adalah bukan merupakan akta otentik, karena akta yang dibuat oleh PPAT bentuknya tidak ditetapkan oleh undang-undang melainkan ditetapkan oleh aturan hukum setingkat Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri. Sehingga apabila dikaitkan dengan sifat akta yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini tidak terdapat sinkronisasi antara ketentuan mengenai

---

<sup>18</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Penjelasan Pasal 45 ayat (1).

<sup>19</sup>*Ibid.*, Ps. 37 ayat (1).

<sup>20</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum Angka 7 huruf b.

akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 yang bentuknya harus diatur dalam undang-undang, namun pada kenyatannya hingga saat ini belum ada undang-undang yang mengatur mengenai bentuk akta PPAT.

Untuk menjawab kondisi ini, selain dari ketentuan KUHPerdara, dalam ketentuan Pasal 101 huruf a Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merumuskan bahwa akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau perbuatan hukum yang tercantum di dalamnya.<sup>21</sup> Dengan demikian, apabila kata undang-undang dalam Pasal 1868 KUHPerdara ditafsirkan sebagai peraturan perundang-undangan, maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, sebab akta yang dibuat oleh PPAT ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri sebagai peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup> Atas dasar ketentuan Pasal tersebut, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik sebab akta tersebut dibuat oleh PPAT yang merupakan pejabat umum, bentuk aktanya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, dan dibuat untuk digunakan sebagai alat bukti tentang pemidahan hak, pembebanan hak dan pemberian hak.<sup>23</sup> Dengan demikian dalam penulisan ini, penulis akan menggunakan penafsiran akta PPAT sebagai akta otentik dengan bentuk akta yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Berkenaan dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta PPAT, dalam suatu pembuatan akta jual beli, PPAT harus membacakan akta atau menjelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.<sup>24</sup> Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 22, bahwa untuk pemenuhan otentisitas dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Dan penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud. Sebelum ditandatangani, setiap akta PPAT harus dibacakan keseluruhannya kepada para penghadap dan saksi-saksi.

Pembacaan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai kantor notaris/PPAT dalam putusan ini merupakan hal yang bertentangan dengan ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. G.H.S Lumban Tobing, berpendapat bahwa pembacaan merupakan bagian dari yang dinamakan “*verlijden*” atau pembacaan dan penandatanganan dari akta.<sup>25</sup> Dengan membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak, maka akan

---

<sup>21</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No. 51 Tahun 2009, LN RI NO. 160 Tahun 2009, TLN NO. 5079. Ps. 101 huruf a.

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 145.

<sup>23</sup>Made Putri Saraswati, I Made arya Utama dan Ida Bagus Agung Putra Santika, “Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, (2017-2018), hal. 35.

<sup>24</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps.22.

<sup>25</sup> G.H.S. L. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Bagian 2*, (Jakarta: Kelompok Belajar “ESA”, 1979), hal.65.

memberikan kemudahan untuk memahami isi dari akta dan juga memberikan rasa keadilan kepada semua pihak karena hak dan kewajiban yang terdapat dalam akta tersebut dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT, di lain sisi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memperbaiki apabila terjadi kesalahan-kesalahan, sehingga akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para pihak. Menurut Tan Thong Kie, adapun manfaat pembacaan akta adalah<sup>26</sup>:

1. Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat;
2. Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya mengenai apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani;
3. Memberi kesempatan kepada pejabat yang berwenang membuat akta dan para penghadap dalam detik-detik terakhir mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.

Dengan dilakukannya pembacaan oleh PPAT, para pihak disatu pihak mempunyai jaminan, bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengarkan sebelumnya yang dibacakan oleh PPAT dan di lain pihak mereka dan juga PPAT mempunyai kepastian bahwa akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.<sup>27</sup> Mengutip pendapat Pitlo, tindakan membaca akta dapat diberi isi dan pengertian agar orang tidak mengucapkan kata “membacakan” tanpa merealisasi arti sebenarnya. Baru setelah kepada kata-kata itu diberikan isi dan pengertian tertentu, maka barulah hukum mempunyai arti yang lebih mendalam, sehingga orang tidak mengucapkannya tanpa menginsyafi arti sebenarnya kata itu<sup>28</sup>. Membacakan akta merupakan suatu elemen dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari proses pembuatan suatu akta menjadi akta umum (openbare akte).<sup>29</sup>

Tujuan dari pembuatan akta PPAT sebagai alat bukti mengharuskan pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, hal ini dikarenakan pegawai kantor notaris/PPAT tidak memiliki apa yang dimiliki oleh PPAT sebagai pejabat umum. Peran dari seorang pegawai kantor notaris/PPAT adalah untuk menunjang pekerjaan notaris/PPAT di bidang administrasi dan sekretaris. Tidak serta merta apa yang menjadi kewajiban PPAT dalam tata cara pembuatan akta dapat dilimpahkan kepada pegawai kantor notaris/PPAT. Oleh karena akta itu dibuat oleh PPAT, maka pembacaan itu juga harus dilakukan oleh PPAT sendiri dan tidak diperbolehkan dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT.<sup>30</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat J.C.H. Melis, notaris yang meresmikan akta, maka ia harus membacanya sendiri dan tidak dapat diserahkan kepada pembantu notaris atau orang lain. Pembacaan akta merupakan bagian dari peresmian akta. Pendapat tersebut jika dikaitkan dengan permasalahan dalam putusan ini, maka dapat berlaku pula pada akta yang dibuat oleh PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan otentisitas pada akta adalah satu-satunya yang dapat memberikan kesaksian mengenai itu. Selain dari PPAT,

---

<sup>26</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 505.

<sup>27</sup> G.H.S. L. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Bagian 2*, hal. 65.

<sup>28</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku II, (Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 259.

<sup>29</sup> *Ibid.*,

<sup>30</sup> *Ibid.*,

orang lain tidak dapat menambah kekuatan otentisitas pada suatu akta.<sup>31</sup>Terlebih lagi dalam transaksi jual beli pada putusan ini, PPAT yang bersangkutan tidak turut hadir. Dengan demikian PPAT yang bersangkutan tidak berhadapan langsung dengan para penghadap dan saksi-saksi. Akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 dalam putusan ini telah dibacakan dan dijelaskan mengenai isi akta jual beli yang bersangkutan, namun dalam hal pembacaan tersebut pelaksanaannya dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT, yang mana hal ini tidak sesuai dengan amanat dari ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Walaupun akta jual beli telah dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT, namun tetap tidak dapat memenuhi unsur otentisitas apabila tidak dilakukan sendiri oleh PPAT yang bersangkutan. Selain itu, ketentuan mengenai PPAT yang harus membacakan sendiri akta yang dibuatnya adalah ketentuan yang secara tegas diatur dalam peraturan jabatan PPAT dan apabila tidak dilaksanakan berakibat pada tidak terpenuhi unsur otentisitas suatu akta, dengan demikian akta tersebut kehilangan otentisitasnya dengan kata lain akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT menjadi tidak otentik. Apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam pembuktian akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 yang menjadi akta yang tidak otentik adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Hilangnya otentisitas suatu akta dapat menimbulkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang ada di dalamnya, yaitu<sup>32</sup>:

- a. Hilangnya otentisitas akta (akta ikut batal), dan tindakan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal, hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang oleh undang-undang diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik;
- b. Hilangnya otentisitas akta (akta tidak batal), dan perbuatan hukum yang tertuang didalamnya tidak ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dituangkan di dalam suatu akta otentik, tetapi pihak-pihak menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik, agar diperoleh suatu pembuktian yang kuat;
- c. Akta tetap memiliki otentisitas (akta batal) dan tindakan hukum yang tertuang di dalamnya batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi obyek perjanjian.

Walaupun kedua akta jual beli dalam putusan ini telah kehilangan sifatnya sebagai akta otentik, terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut tidak terbukti sebagai perbuatan melawan hukum. Adapun yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim berkenaan dengan hal tersebut yaitu:

- a. Pada saat akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT,

---

<sup>31</sup>*Ibid.*,hal.67.

<sup>32</sup> Pieter Latumeten, Kongres XII Ikatan Notaris Indonesia :*Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya, 28 Januari 2009), hal.4-5.

telah ada nama Nyonya Iba Rosmayawati sebagai pihak penjual dan Nyonya Hj. Dine Mutiara sebagai pihak pembeli dan disebutkan harganya seluruhnya menjadi Rp.3.320.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah). Dan pada saat dibacakan, Nyonya Iba Rosmayawati dan suaminya tidak memberikan komentar dan kemudian menandatangani akta jual beli tersebut. Saksi-saksi juga melihat Nyonya Hj. Dine Mutiara menyerahkan cek kepada Indra (suami Nyonya Hj. Dine Mutiara) dan setelahnya diserahkan kepada Nyonya Iba Rosmayawati. Dengan demikian Nyonya Iba Rosmayawati dan suaminya telah sepakat dan dengan sadar menjual tanah dan rumahnya tersebut dengan harga demikian tanpa paksaan siapa pun. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa “unsur sepakat” dalam perbuatan jual beli tersebut telah terpenuhi.

- b. Berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dipersidangan, tidak ada satupun yang menunjukkan bahwa pihak penjual dan atau pembeli dalam akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 tersebut tidak cakap bertindak dalam hukum dan kedua belah pihak adalah orang dewasa, para pihak menandatangani akta jual beli tersebut tanpa tekanan dan atau paksaan dari siapapun. Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa tentang “kecakapan bertindak dalam hukum” para pihak telah terpenuhi.
- c. Objek jual beli dalam akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 diakui oleh kedua belah pihak yaitu tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik no. 1373/Turangga luas 464 m<sup>2</sup> dan sertipikat hak milik no. 1374/Turangga luas 297 m<sup>2</sup>, setempat dikenal dengan Jalan Rajamantri Kaler 1 No. 39/40 kelurahan Turangga, kecamatan Lengkong, Kota Bandung dan berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat ternyata objek tersebut benar adanya. Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat tentang “hal tertentu” telah terpenuhi.
- d. Ketika Nyonya Iba Rosmayawati menandatangani akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016 adalah telah disetujui oleh suaminya, oleh karena itu Nyonya Iba Rosmayawati berhak untuk melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa. Majelis Hakim berpendapat bahwa transaksi jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Nyonya Iba Rosmayawati sebagai penjual dengan Nyonya Hj. Dine Mutiara sebagai pembeli tidaklah melanggar hukum oleh karena itu transaksi tersebut menjadi “halal”.

Menurut pertimbangan Majelis Hakim jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perikatan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Dengan demikian materi akta jual beli tersebut tidak bertentangan dengan aturan hukum dan oleh karenanya perbuatan hukum jual beli tidak menjadi batal. Apa yang tercantum didalamnya mengikat dan wajib ditaati oleh Nyonya Iba Rosmayawati sebagai penjual dan Nyonya Hj. Dine Mutiara sebagai penjual.

Terhadap suatu akta yang telah hilang otentisitasnya, maka seseorang yang haknya dirugikan dapat mengajukan tuntutan dengan tujuan untuk memperoleh perlindungan dan

keadilan terhadap hak yang dimilikinya. Berikut adalah analisis mengenai tanggung jawab PPAT akibat hilangnya otentisitas suatu akta dilihat dari beberapa aspek, yaitu:

#### A. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Terdapat dua istilah yang merujuk kepada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* dalam hal ini merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Sedangkan *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas sesuatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan yang meliputi kewajiban bertanggung jawab atas pelaksanaan undang-undang.<sup>33</sup>

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT<sup>34</sup>, merumuskan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Berkenaan dengan tanggungjawab, dalam melaksanakan tugasnya apabila PPAT terbukti bersalah melakukan pelanggaran jabatan PPAT dan kode etik PPAT, maka PPAT yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi administratif. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban PPAT untuk membacakan isi akta diatur dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyatakan akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan yang telah dirumuskan sebelumnya, pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Jeanny Suzanna Yusman dalam perkara ini adalah tidak membacakan sendiri akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016, melainkan dibacakan oleh pegawai kantornya, sedangkan PPAT Jeanny Suzanna Yusman tidak turut hadir dalam transaksi jual beli tersebut. Dengan demikian PPAT Jeanny Suzanna Yusman dapat dikonstruksikan telah melakukan pelanggaran tidak membacakan akta dan tidak berhadapan langsung dengan para penghadap dan saksi-saksi. Berdasarkan ketentuan Pasal

<sup>33</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 335-337.

<sup>34</sup> Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala BPN RI Tentang Perubahan Atas PERKABAN RI No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PERKABAN RI No. 23 Tahun 2009, Ps.55.

10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang merumuskan bahwa PPAT yang tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak adalah termasuk dalam pelanggaran berat. Hal ini ditur pula dalam ketentuan Pasal 28 ayat (4) huruf i, yang menyatakan bahwa PPAT yang tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya adalah termasuk kedalam pelanggaran berat. Adapun konsekuensi dari melakukan pelanggaran berat adalah dapat diberhentikan dengan tidak hormat.

Selain ketentuan tersebut, bagi setiap PPAT berlaku pula ketentuan Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. PPAT Jeanny Suzanna Yusman dalam perkara ini tidak bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab karena tidak menyadari atas kewajibannya menjalankan jabatan sebagai PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sepatutnya ia mengetahui bahwa dalam menjalankan jabatan PPAT harus dilakukan dengan rasa tanggung jawab. Kemudian diimbangi dengan sikap, jujur dalam hal ini diartikan sebagai menyatakan sesuatu itu benar menurut apa adanya dan menjauhi yang tidak benar dan tidak patut. Dalam perkara ini, PPAT Jeanny Suzanna Yusman tidak bersikap jujur dengan melimpahkan kewenangan untuk membacakan akta kepada pegawai kantornya, padahal ia sendiri tidak turut hadir dalam transaksi tersebut. Hal ini akan berpengaruh terhadap apa yang dituangkan dalam akta jual beli tidak sesuai dengan kenyataannya. Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) kode etik PPAT, adapun sanksi yang dapat dikenakan berupa<sup>35</sup>:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota tersebut. Dengan demikian, pertanggungjawaban administratif terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran pembacaan akta jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantornya dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan sanksi kode etik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) kode etik PPAT.

## B. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Dalam hal suatu perbuatan hukum dituangkan dalam suatu akta otentik dan jika akta tersebut kehilangan otentisitasnya karena tidak dipenuhi syarat formal sebagaimana yang

---

<sup>35</sup>Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*.Ps.6 ayat (1).

diatur dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan. Terhadap PPAT yang menyebabkan suatu akta hanya berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan dapat digugat dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Sepanjang terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan menimbulkan kerugian dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, PPAT yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya melalui Pasal 1365 KUHperdata.<sup>36</sup> Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut<sup>37</sup>:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Ada kesalahan;
4. Ada kerugian;
5. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum adalah mengembalikan penderita pada posisi semula sebelum perbuatan melawan hukum dilakukan. Ganti rugi aktual merupakan kerugian yang benar-benar diderita secara aktual dan dapat dihitung, serta dapat berlaku terhadap semua jenis perbuatan melawan hukum.<sup>38</sup> Namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut. Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata memberikan sedikit pedoman dengan menyebutkan penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, yang menyatakan bahwa penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983, yang menyatakan bahwa tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak. Majelis Hakim dalam mengabulkan tuntutan ganti kerugian materiil dalam hal ini didasarkan kepada konsekuensi dari kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Selain kerugian materiil, terdapat pula kerugian immaterial. Dalam praktiknya pemenuhan gugatan kerugian immateril diserahkan kepada Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*, namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateriil maka dalam putusan Mahkamah Agung No. 650PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya Berdasarkan Pasal 1370, Pasal 1371, Pasal 1372 KUHPerdata, ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan.

Oleh karena dalam putusan ini, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Jeanny Suzanna Yusman tidak dapat dibuktikan, dengan dinyatakan kedua akta jual

---

<sup>36</sup> Pieter Latumeten, Kongres XII Ikatan Notaris Indonesia, hal.2.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal.8-9.

<sup>38</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, hal.50.

beli tersebut sah dan mengikat serta menyatakan Nyonya Hj. Dine Mutiara pemilik yang sah dan diakui secara hukum, maka dalam hal ini pertanggungjawaban secara perdata terhadap PPAT Jeanny Suzanna Yusman belum dapat diterapkan karena tidak terdapat kerugian yang ditimbulkan. Pertanggungjawaban secara perdata terhadap PPAT Jeanny Suzanna Yusman dapat dilakukan jika seandainya karena kesalahannya terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan Nyonya Iba Rosmayawati dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian yang benar-benar ditimbulkan akibat terdegradasinya akta jual beli No. 06/2016 tertanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tertanggal 27 April 2016.

### C. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Satochid Kartanegara mendefinisikan hukum pidana sebagai keseluruhan aturan dari hukum positif yang berisi larangan atau kewajiban yang diatur oleh negara atau pejabat yang berwenang untuk menentukan aturan pidana, larangan atau kewajiban tersebut disertai dengan pidana bagi barangsiapa yang melanggar.<sup>39</sup> Hukum pidana bukanlah suatu hukum yang mengandung norma-norma baru, tetapi sebagai hukum yang memberi sanksi untuk menegaskan aturan yang terdapat dalam perundang-undangan lain. Dalam hukum pidana, dikenal suatu istilah *ultimum remedium*, yang artinya adalah hukum pidana hendaklah dijadikan upaya terakhir dalam penegakan hukum.<sup>40</sup> Hal ini memiliki makna apabila suatu perkara dapat diselesaikan melalui jalur lain (kekeluargaan, negosiasi, mediasi, perdata, ataupun hukum administrasi), hendaklah jalur tersebut terlebih dahulu dilalui.

Berkenaan dengan pembacaan akta PPAT yang dilakukan oleh pegawai notaris/PPAT jika dikaitkan dengan ketentuan hukum pidana, dalam hal PPAT tidak membacakan sendiri akta jual beli dan kemudian dibacakan oleh pegawai kantor notaris/PPAT sedangkan PPAT yang bersangkutan tidak turut hadir, maka apabila dinyatakan dalam akta jual beli bahwa PPAT telah melakukan tindakan-tindakan yang disebut dalam akta seperti dibuat dihadapan para pihak dan saksi-saksi dan setelahnya dibacakan serta dijelaskan, maka PPAT yang bersangkutan telah melakukan pemalsuan intelektual karena menyatakan sesuatu hal dalam akta tetapi tidak dilakukannya. PPAT karena kesalahannya membuat kebohongan karena menyebut dalam akta<sup>41</sup>:

1. “Hadir dihadapan saya”, padahal para penghadap tidak menghadap PPAT Jeanny, melainkan menghadap pada pegawai kantor notaris/PPAT.
2. “Para penghadap dikenal oleh saya..”, padahal PPAT Jeanny dalam putusan ini tidak bertatap muka langsung dengan para penghadap.
3. “Setelah dibacakan serta dijelaskan, .... Akta ini ditandatangani”, padahal akta tidak dibacakan oleh PPAT Jeanny melainkan dibacakan oleh pegawai kantornya, dan para penghadap tidak menandatangani akta di hadapan PPAT Jeanny.

<sup>39</sup> Sofjan Sastrawidjaja, *Hukum Pidana I*, (Bandung: Armico, 1990), hal.10.

<sup>40</sup> Hukumonline.com, “Arti *Ultimum Remedium*”,

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53b7be52bcf59/arti-ultimum-remedium>, diakses 3 April 2018.

<sup>41</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku II, hal. 262. (diolah).

Tindakan pidana pemalsuan secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Untuk selanjutnya disebut KUHP), yang berbunyi<sup>42</sup>:

(1) Barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Menurut Yurisprudensi tetap, yang disebut *Intelectuele Valsheid* atau pemalsuan secara intelektual itu termasuk dalam pengertian perbuatan membuat secara palsu sepucuk surat seperti yang dimaksud di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.<sup>43</sup> Tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur subjektif

Adapun unsur subjektif yaitu dengan maksud untuk mempergunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain mempergunakan surat tersebut.

b. Unsur objektif

Adapun unsur objektif terdiri dari:

i. Barang siapa;

Kata barang siapa menunjuk kepada seseorang yang apabila terbukti memenuhi semua unsur dari tindak pidana yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.

ii. Membuat secara palsu atau memalsukan;

Mengutip pendapat Satauchid Kartanegara<sup>44</sup>, perbedaan antara membuat secara palsu dengan memalsukan adalah bahwa pada perbuatan membuat secara palsu pada mulanya tidak terdapat sepucuk surat apapun, akan tetapi kemudian telah dibuat sepucuk surat yang isinya bertentangan dengan kebenaran. Dan pada perbuatan memalsukan sejak semula memang sudah terdapat sepucuk surat, yang isinya kemudian telah dirubah dengan cara yang sedemikian sehingga menjadi bertentangan dengan kebenaran.

iii. Suatu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, suatu perikatan atau suatu pembebasan hutang;

Bahwa yang dapat dijadikan objek dari tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP bukan lah setiap macam surat, melainkan hanya jenis-jenis surat

---

<sup>42</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [*Wetboek van Strafrecht*], diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara,2011),Ps.36 ayat (1).

<sup>43</sup> P.A.F. Lamintang, *Delik-Delik Khusus: Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan*, (Bandung: Mandar Maju,1991), hal.15.

<sup>44</sup>*Ibid.*,hal.12.

- yang dapat menimbulkan hak, dapat menimbulkan perikatan atau dapat menimbulkan pembebasan utang.
- iv. Suatu surat yang dimaksud untuk membuktikan suatu kenyataan; Yang perlu dibuktikan adalah kenyataan-kenyataan yang mempunyai arti dalam hukum atau yang mempunyai pengaruh bagi hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang terlibat didalamnya.
  - v. Penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian. Kemungkinan timbulnya kerugian menurut yurisprudensi tetap dapat terjadi karena<sup>45</sup>:
    - a) Menjadi dipersulitnya pengawasan;
    - b) Ditutup-tutupinya suatu penggelapan yang telah dilakukan orang;
    - c) Pembayaran biaya materai pada suatu jual beli menjadi lebih rendah dari biaya yang seharusnya dibayar oleh para pihak;
    - d) Masalah menjadi terpaksa harus diselesaikan melalui suatu proses pengadilan.

Suatu surat itu telah dipalsukan secara intelektual, jika awalnya yang dinyatakan di dalam surat tersebut ternyata tidak benar ataupun jika orang yang membuat keterangan atau pernyataan di dalam surat tersebut mengetahui atau setidaknya mengerti bahwa yang diterangkan atau dinyatakan di dalam surat itu tidaklah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.<sup>46</sup> Pemalsuan intelektual dapat dilihat dari isi kandungan surat yang tidak sesuai atau bertentangan dengan kebenaran. Lebih lanjut dalam yurisprudensi tetap, tulisan-tulisan atau surat-surat yang dipandang sebagai mempunyai kegunaan untuk membuktikan suatu kenyataan ternyata tidak termasuk di dalamnya yaitu akta notaris. Menurut P.A.F. Lamintang, perlu diketahui bahwa walaupun akta notaris dalam hukum pidana tidak dipandang sebagai sepucuk surat yang mempunyai kegunaan untuk membuktikan sesuatu kenyataan, akan tetapi akta tersebut dapat menimbulkan suatu hak, antara lain hak untuk memohon kepada hakim agar hakim berkenan memutuskan agar pihak lain diwajibkan untuk membayar sejumlah uang ganti kerugian tertentu, maka akta notaris tersebut juga dapat menjadi objek dari tindak pidana pemalsuan surat seperti yang dimaksudkan di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.<sup>47</sup> Tindak pidana pemalsuan akta otentik, kesengajaan mempergunakan akta otentik diatur di dalam ketentuan pidana yang diatur dalam ketentuan Pasal 264 KUHP. Pemalsuan surat di dalam ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP mempunyai arti yang sama dengan kata-kata pemalsuan surat yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 263 KUHP.

Seandainya dalam hal perbuatan melawan hukum dalam putusan ini telah terbukti, maka apabila akta jual beli yang didalamnya dinyatakan telah dilakukan tindakan-tindakan seperti dibuat dihadapan para pihak dan saksi-saksi dan setelahnya dibacakan serta dijelaskan dan ternyata tindakan tersebut tidak dilakukan sendiri oleh PPAT yang bersangkutan, maka tindakan tersebut dapat terindikasi kedalam tindak pidana pemalsuan intelektual sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 263 ayat (1) KUHP. Oleh

---

<sup>45</sup>*Ibid.*,hal.36.

<sup>46</sup>*Ibid.*,hal.16.

<sup>47</sup>*Ibid.*,hal.27.

karena tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum dalam putusan ini, maka tanggung jawab secara pidana tidak dapat diterapkan. Tentu hal ini dapat menjadi peringatan bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya untuk lebih berhati-hati dan selalu berpegang kepada ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari tanggung jawab secara pidana.

## **C. PENUTUP**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dibahas dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Akibat hukum dari Akta Jual beli yang dibacakan oleh pegawai kantor Notaris/PPAT adalah tidak terpenuhinya unsur otentisitas suatu akta PPAT. Bentuk akta PPAT tidak ditetapkan dalam undang-undang, namun apabila kata undang-undang dalam Pasal 1868 KUHPerdara ditafsirkan sebagai peraturan perundang-undangan, maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, sebab akta yang dibuat oleh PPAT ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri sebagai peraturan perundang-undangan, hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 101 huruf a Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, Akta Jual Beli No. 06/2016 tanggal 25 April 2016 dan akta jual beli No. 08/2016 tanggal 27 April 2016 telah kehilangan otentisitasnya. Pembacaan akta jual beli yang dilakukan oleh pegawai kantor notaris/PPAT merupakan hal yang bertentangan dengan ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Tujuan dari pembuatan akta PPAT sebagai alat bukti mengharuskan pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, hal ini dikarenakan pegawai kantor notaris tidak memiliki apa yang dimiliki oleh PPAT sebagai pejabat umum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan otentisitas pada akta adalah satu-satunya yang dapat memberikan kesaksian mengenai itu. Selain dari PPAT, orang lain tidak dapat menambah kekuatan otentisitas pada suatu akta.

### **2. Saran**

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah dalam pelaksanaan jabatannya, PPAT harus selalu berpegang kepada ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembuatan akta PPAT. Dalam pembacaan akta hendaknya harus dilakukan sendiri oleh PPAT, dan tidak diperkenankan untuk diserahkan kepada pegawai kantor notaris/PPAT. PPAT harus mampu memberikan pelayanan yang profesional dan diimbangi dengan integritas nilai moral yang baik untuk menghindari pelanggaran-pelanggaran, baik pelanggaran secara hukum maupun pelanggaran etika sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

\_\_\_\_\_. *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 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU No. 51 Tahun 2009. LN RI NO.160 Tahun 2009. TLN NO. 5079.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961. LN No.28 Tahun 1961. TLN No. 2171.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak. Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996. TLN No. 3643 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

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

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PERMEN No. 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PERKABAN No. 1 Tahun 2006.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Kongres IPPAT di Bandung, 1997.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009).

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*. Diterjemahkan oleh Moeljatno, Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

## B. BUKU

- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harsono, Boedi. “PPAT : Sejarah Tugas dan Kewenangannya”, *Majalah Renvoi*, No.844.IV, Jakarta, Januari, 2007.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Lamintang, P.A.F. *Delik-Delik Khusus: Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Latumeten, Pieter. *Kongres XII Ikatan Notaris Indonesia : Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Serta Model Aktanya*. Surabaya, 28 Januari 2009.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. Ke 3. Jakarta: Erlangga, 1983.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Jabatan Notaris Bagian 2*. Jakarta: Kelompok Belajar “ESA”, 1979.
- R, Ridwan H. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Sastrawidjaja, Sofjan. *Hukum Pidana 1*. Bandung: Armico, 1990.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet.3. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku II. Jakarta: Ichisar Baru Van Hoeve, 2000.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichisar Baru Van Hoeve, 2007.

## C. MAKALAH/JURNAL

- Saraswati, I Made arya Utama dan Ida Bagus Agung Putra Santika. “Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas

Tanah”.Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana. 2017-2018.

#### **D. PUBLIKASI ELEKTRONIK**

Hukumonline.com. “Arti Ultimum Remedium”.

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53b7be52bcf59/arti-ultimum-remedium>. Diakses 3 April 2018.