

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG  
MEMBUAT AKTA JUAL BELI SECARA MELAWAN HUKUM  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3537  
K/PDT/2018)**

**Rizki Fajar Krismiatri, Yoni Agus Setyono**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Perbuatan Notaris/PPAT yang membuat akta jual beli tidak berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak didalamnya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal ini, Notaris/PPAT telah melanggar ketentuan Pasal 28 ayat (4) huruf d, huruf g, dan huruf i Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 *jo* Penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sehingga akta yang dibuat menjadi batal, tidak sah dan cacat hukum. Penelitian ini membahas permasalahan mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang dibuat secara melawan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/Pdt/2017) dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat Akta Jual Beli yang dibuat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537K/Pdt/2018. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membuat akta jual beli tidak berdasarkan kesepakatan para pihak dan dalam proses pembuatan, pembacaan serta penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dan dihadiri oleh saksi-saksi berakibat akta tersebut batal demi hukum dan dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata, pertanggungjawaban administrasi dan pertanggungjawaban pidana kemudian pihak yang dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT wajib untuk mendapatkan ganti rugi. Perlindungan hukum yang diberikan atas perbuatan melawan hukum adalah pembatalan dan pemulihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 00094/Jenggot dari atas nama MD dan NH dibatalkan dan dialihkan kembali menjadi pemilik semua yaitu FH.

Kata Kunci : Notaris/PPAT, Perbuatan Melawan Hukum, Akta Jual Beli

**ABSTRACT**

Notary / PPAT who makes and signs a deed without the knowledge of one of the parties and allows another person to claim to be himself a Notary / PPAT should be considered an act against the law that is contrary to the laws and regulations. This is due to the failure to fulfil the material requirements of buying and selling and violating the provisions of Article 16 paragraph 1 letter M of Law Number 30 of 2004 concerning Regulation of Notary Position in conjunction with Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 concerning Officials for Making Land Deeds. This research raises

the issue of the Notary / PPAT Responsibilities in Issuance of Deeds of Transfer of Rights to Land which were made illegally based on the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3460 K / Pdt / 2017) and legal protection for parties who are harmed by the Notary / PPAT deed Made Against the Law Based on the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3460 K / Pdt / 2017) to answer these problems, this study uses a normative juridical approach. This study uses secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This study also used a qualitative approach. The result of this research is a Notary / PPAT who commits an act against the law by making and signing the AJB deed without the knowledge of one of them and ordering someone to acknowledge himself as a Notary / PPAT resulting in the deed being null and void and subject to criminal liability, civil and administrative accountability. The injured party for an act committed by a Notary Public / PPAT is obliged to get compensation. The legal protection provided for unlawful acts is the cancellation and restoration of the Certificate of Ownership to Land Number 00094/Jenggot from the name of MD and NH, canceled and transferred back to the owner of all, namely FH.

Keywords: Flats, Sale and Purchase Binding Agreement, Deed of sale and Purchase

## 1. PENDAHULUAN

Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah dengan tujuan agar setiap pemegang hak atas tanah dapat dijamin perlindungan dan kepastian hukum serta terciptanya tertib administrasi dibidang pertanahan.<sup>1</sup> Secara teknis, proses pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengeluarkan suatu produk jaminan kepastian hukum dari proses pendaftaran hak atas tanah yaitu merupakan surat bukti tanda hak berupa Sertipikat Hak Atas Tanah.<sup>2</sup>

Akibat dari telah terjadinya pendaftaran tanah adalah terjadinya perpindahan hak atas tanah atau bangunan atau pendaftaran pertama kali. Dalam perpindahan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah tidak serta merta langsung secara otomatis berpindah haknya, namun harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis yang bersifat otentik atau yang dikenal dengan akta autentik. Bahwa sebuah akta dapat dinilai otentik apabila telah memenuhi persyaratan seperti yang telah ditetapkan undang-undang dan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang tersebut mempunyai kekuatan mengikat.

Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang membutuhkan peran dari PPAT yang didasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>3</sup> Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa dalam melakukan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya akta jual

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Ps 3.

<sup>2</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 106

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 86

beli.<sup>4</sup> Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Dalam rangka melaksanakan kewenangannya membuat akta otentik atas perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, PPAT selaku pejabat umum melaksanakan tugas dan kewenangannya berpedoman dan memenuhi persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan kode etik.<sup>6</sup> Pentingnya kode etik ini mengingatkan bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum di tengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari akta otentik yang dibuatnya menjadikan PPAT sebagai jabatan kepercayaan yang diberikan undang-undang dan masyarakat. Dengan adanya kode etik, PPAT dapat melaksanakan kepercayaan tersebut dengan sebaik-baiknya serta menjunjung tinggi etika hukum, martabat serta keluhuran jabatannya.<sup>7</sup> Dan apabila kepercayaan itu dilanggar di dalam membuat akta baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dan menimbulkan terganggunya kepastian hukum<sup>8</sup> dan kerugian bagi masyarakat atau para pihak maka Notaris/PPAT wajib mempertanggungjawabkannya.<sup>9</sup> Seperti dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018 yang menyatakan Notaris/PPAT Laela (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang dibuatnya adalah batal, tidak sah dan cacat hukum. Atas hal tersebut Akta Jual Beli Nomor 116/2016 sebagai alas dasar untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 0094/Jenggot dari FH (penggugat) ke MD (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat IV) adalah tidak sah dan cacat hukum.

Kasus ini diawali atas perbuatan MD dan NH (Tergugat II) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana telah menjadikan sertipikat hak milik FH yang seharusnya dijadikan jaminan utang piutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- namun malah alihkan menjadi jual beli tanpa persetujuan FH dengan tipu muslihat. Penandatanganan ini pun dilakukan dirumah FH, yang hanya dihadiri oleh MD dimana tujuan MD datang untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang agar pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- dapat segera diberikan oleh MD. Namun atas kelalaian dari FH yang tidak membaca terlebih dahulu isi dari surat yang dibawa MD tersebut ternyata yang ditandatangani tersebut adalah Akta Jual Beli. Sehingga atas dasar Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tersebut, MD melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot seluas 2008 M<sup>2</sup> atas nama FH menjadi atas nama MD.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.7

<sup>5</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 Nomor 1, Maret 2014, hlm. 91

<sup>6</sup> Bastian Hadyanto, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keaslian Dokumen Yang Diterimanya*, Dalam Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2016, hal 3.

<sup>7</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris Buku I*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 167

<sup>8</sup> Pada praktiknya permasalahan mengenai kepastian hukum yang dimaksud adalah terjadinya degradasi akta otentik yang disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohan dari seorang Notaris/PPAT yang mengakibatkan akta tersebut mengalami degradasi kekuatan pembuktian sehingga akta tersebut hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna dan/atau batal demi hukum sehingga akta tersebut dinyatakan tidak pernah ada.

<sup>9</sup> Yoyon Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah" Vol. 7, No 1, (Jurnal Hukum Adil, 2017), hlm. 46

Dalam pembuatan Akta Jual Beli ternyata para pihak yang melakukan jual beli pun tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT Laela ataupun hadir bersama-sama ataupun berdasarkan kuasa, hal ini ikut dikuatkan atas keterangan dari saksi dan dikuatkan oleh pernyataan bahwa nomor, tanggal dan harga pada objek tanah pada saat FH menandatangani Akta Jual Beli tersebut masih kosong, yang artinya bahwa Akta Jual Beli Nomor 116/2016 ini tidak dibacakan dihadapan para penghadap, dan para pihak tidak datang menghadap PPAT dalam melakukan jual beli tersebut.

Kemudian seandainya telah dilakukan jual beli atas tanah tersebut, harga tanah yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli tersebut adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk harga objek jual beli tanah. Ditentukannya harga objek tanah tersebut pun tidak diketahui oleh FH. Dan apabila jual beli seandainya benar dilakukan, sampai saat itu pun FH tidak menerima penyerahan uang sepeserpun dari MD atau NH. Proses jual beli ini pun tidak dibuktikannya dengan surat ataupun kwitansi atas pembayaran atas harga tanah tersebut, sehingga dalam hal ini pun pihak MD dan NH tidak melaksanakan asas jual beli yaitu terang dan tunai. Hal ini tentunya sangat merugikan FH.

Dari kasus yang diuraikan diatas, bahwa Akta Jual Beli ini dibuat dengan itikad buruk MD dengan tipu muslihat menerangkan keadaan dengan tidak sebenarnya, tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata dan tidak memenuhi asas tunai dan terang dalam jual beli. Notaris/PPAT Laela pun dalam hal ini dalam melaksanakan jabatannya telah merugikan pihak-pihak dengan menerbitkan Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPdata dan tidak melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN *jo* Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu kewajiban membacakan dan menjelaskan isi dari kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris/PPAT sehingga atas dasar perbuatan tersebut akta yang bersangkutan tidak sah, batal dan cacat hukum.

Berdasarkan uraian di atas, kasus ini menjadi menarik perhatian karena terdapat hal yang seharusnya dilakukan oleh seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum namun Notaris tidak melaksanakan dan melanggar ketentuan-ketentuan tersebut sehingga berakibat kerugian pada pihak yang terkait. Sehingga berdasarkan Putusan MA Nomor 3537 K/Pdt/2018 perlu dilakukan penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018)”. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli dengan prosedur cacat hukum yang berakibat batal dan menjadi perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat Akta Jual Beli yang dibuat PPAT tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018?

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Analisis Tanggung Jawab PPAT dalam Membuat Akta Jual Beli Dengan Prosedur Cacat Hukum yang Berakibat Batal dan Menjadi Perbuatan Melawan Hukum

Akta Jual Beli dikategorikan Akta Partij atau Akta Pihak (*Partij Akten*), yang mana akta ini menyatakan keinginan dari para pihak untuk saling mengikatkan diri agar dapat terjadinya jual beli secara sah atas objek kebendaan yang diinginkan. Maka sebelum dibuatnya Akta Jual Beli tentunya harus didasarkan dengan suatu perjanjian antara para pihak sebelum dituangkan dalam bentuk akta berdasarkan syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, kemudian PPAT dapat melanjutkan dalam membuat akta jual beli tentunya dengan tetap mengikuti ketentuan perundang-undangan dan kode etik agar akta tersebut menjadi sah serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan.

Berdasarkan kasus yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018, bahwa pelaksanaan jual beli antara FH dan MD tidak dipenuhinya syarat-syarat materiil dari ketentuan jual beli serta PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil dan formil karena tidak berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik PPAT sehingga akta yang dibuat PPAT menjadi batal, tidak sah dan cacat hukum serta perbuatan yang dilakukan MD, NH serta Notaris/PPAT LL yang menyebabkan kerugian kepada FH atas diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 116/2016 menjadi perbuatan melawan hukum.

Pada pertimbangan Hakim tersebut, didasari dengan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara. Bahwasanya dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 116/2016 antara FH dan MD tentunya hal ini harus didasari dahulu dengan adanya suatu perjanjian antara para pihak sebelum dituangkan dalam bentuk akta sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara bahwa dasar untuk melaksanakan jual beli adalah perjanjian dimana kedua belah pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli saling mengikatkan dirinya untuk memenuhi suatu objek kebendaan yang diperjanjikan dengan pihak penjual menyerahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah diperjanjikan. Sehingga sudah semestinya agar perbuatan tersebut dianggap sah maka harus dipenuhi terlebih dahulu syarat sah perjanjian sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) Suatu hal tertentu; dan d) Sebab yang halal. Namun pelaksanaan perjanjian jual beli antara FH dengan MD tidak memenuhi syarat sah yang dimaksud tersebut. Hal ini dikarenakan tidak ada kesesuaian kehendak tentang apa yang akan diperjanjikan.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah ada barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah sepakat tentang harga dan barang yang diperjanjikan sebagaimana Pasal 1458 KUHPerdara dan Pasal 1465 KUHPerdara bahwa harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, hal-hal ini merupakan perwujudan dari asas konsensualisme.

Kemudian perbuatan ini juga melanggar ketentuan Pasal 1513 KUHPerdara menyebutkan bahwa pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Apabila pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan mengenai harga pembelian tersebut, si pembeli

harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1514 KUHPdata. Sehingga apabila dari kedua belah pihak telah setuju terkait apa dan bagaimana mengenai perjanjian tersebut, maka timbul perikatan atas prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak, yaitu pihak penjual menyerahkan benda dan pembeli yang memberikan uang sebagai harga atas pembelian objek kebendaan tersebut, hal ini merupakan perwujudan dari asas jual beli yang terang, tunai dan riil. Akibat apabila pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka berdasarkan Pasal 1517 KUHPdata itu merupakan suatu wanprestasi sehingga pihak penjual dapat meminta pembatalan. Namun FH tidak menerima pembayaran atas hak atas tanah tersebut, tentunya hal ini sungguh sangat merugikan FH.

suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah atau dikenal dengan milik *Beding* tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan jual beli manakala debitur tidak melunasi hutang piutangnya. Dikarenakan jaminan yang diberikan oleh FH berupa hak atas tanah, maka jenis jaminan yang tepat untuk digunakan oleh para pihak adalah Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan pelunasan hutang antara para pihak. Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disebut UUHT) adalah sebagai jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah berdasarkan UUPA, yang ditujukan untuk pelunasan utang dimana memberikan kedudukan yang diutamakan untuk kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya dimana pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut. Obyek Hak Tanggungan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah dengan sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha.

Sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT, apabila kreditur menganggap debitur telah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan utang sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka dalam hal ini kreditur selaku pemegang hak tanggungan dapat mengajukan gugatan agar Debitur dinyatakan telah lalai/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dan menuntut supaya barang yang diperjanjikan sebagai jaminan untuk disita dan dilelang dimana dari harga penjualan tersebut diambil dan diserahkan kepada Kreditur yang menggugat sesuai dengan jumlah uang yang dipinjamkan beserta ganti rugi yang nyata akibat kelalaian atau ingkar janji/wanprestasi dari pihak Debitur. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Dengan dibebankannya hak tanggungan atas hak milik atas tanah FH tersebut, apabila FH tidak dapat melunasi hutangnya dengan MD, maka objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot atas nama FH dapat dilelang dan atas harga penjualan tersebut dapat diserahkan sesuai jumlah utang dari FH tersebut. Namun hal ini tidak dilakukan oleh para pihak, faktanya yang dilakukan MD adalah mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot atas nama FH menjadi MD berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 sebagai pelunasan hutang FH. Apabila merujuk pada Pasal 12 UUHT bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum, artinya pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan karena debitur cidera janji. Sehingga perbuatan yang dilakukan oleh FH dan MD ini sudah melanggar ketentuan perundang-undangan dan batal demi hukum.

Terkait pemenuhan syarat formil dalam pembuatan akta otentik yaitu pada saat Notaris/PPAT LL yang membuat Akta Jual Beli nomor 116/2016 yang tidak berdasarkan

ketentuan perundang-undangan dibuat oleh dinyatakan akta tersebut menjadi batal, tidak sah dan cacat hukum dan akibatnya peralihan dan terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama FH menjadi atas nama MD juga cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akta Jual Beli dalam pembuatannya haruslah didasarkan oleh perjanjian, dimana dalam hal ini para pihak melakukan peralihan hak atas tanah dengan sepakat untuk saling mengikatkan diri satu sama lain dengan penjual menyerahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli memberikan atau membayar harga yang telah disepakati. Pembuatan akta jual beli PPAT harus melewati 3 (tiga) proses dimulai dari sebelum pembuatan akta hingga balik nama sertipikat:<sup>10</sup>

1. Proses sebelum pembuatan akta jual beli

Sebelum akta jual beli dibuat, pertama PPAT wajib melakukan pemeriksaan mengenai;

a. Identitas dan kapasitas penghadap.

Pemeriksaan identitas penghadap dilakukan melalui identitas KTP, Paspor, surat kuasa (apabila dikuasakan) dan surat yang disahkan oleh undang-undang. Berdasarkan hal ini dapat diketahui bahwa pelaksanaan dalam pembuatan akta tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT LL tentunya telah melanggar ketentuan perundang-undangan, bahwa akta harus dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

b. Kesesuaian/keabsahan atas Sertipikat hak milik atas tanah dengan daftar data-data yang ada di Kantor Pertanahan, dan PPAT mewajibkan kepada calon penerima hak untuk menandatangani surat pernyataan yang mana surat tersebut berisi bahwa:

- 1) Terhadap pengalihan hak atas tanah tidak menjadi pemegang hak atas tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah.
- 2) Pihak yang bersangkutan dengan pengalihan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah gantai.
- 3) Apabila melebihi batas maksimum terhadap penguasaan tanah maka selisihnya menjadi objek landreform.
- 4) Bersedia menanggung semua akibat hukum apabila pernyataannya tidak benar
- 5) Pernyataan tidak ada sengketa atas objek penjualan.

Dalam hal ini diketahui bahwa Notaris/PPAT LL juga tidak membuat surat pernyataan tersebut.

c. Meminta bukti pelunasan PBB, BPHTB, dan PPh serta membicarakan rencana isi akta.

Pada pembayaran pajak berupa BPHTB dan PPh Notaris/PPAT LL harus memastikan bahwa para pihak sudah membayar pajak-pajak tersebut. Dalam pembayaran tersebut, Notaris/PPAT LL juga harus mengetahui jumlah pembayaran pajak atas objek jual beli yang dibayarkan oleh para pihak. Pada kasus ini, pembayaran BPHTB dan PPh tidak diketahui secara pasti. Hal ini terbukti dari ketidaksesuaian nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) yang disampaikan FH dan BPN sebagai dasar pembayaran BPHTB dan PPh. Berdasarkan bukti P-2 nilai tanah

---

<sup>10</sup> Ida Ayu Wulan Rismayanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Acta Comitas, Vol. 1, No.1, (April 2016), hlm. 85

di zona 445 sekitar lokasi objek sengketa adalah berkisar Rp. 1.090.000,- (satu juta Sembilan puluh ribu rupiah) per meter persegi, sedangkan dalam bukti T.IV-14 harga nilai tanah di zona 111 sekitar objek sengketa berkisar Rp. 309.000,- (tiga ratus Sembilan ribu rupiah) per meter persegi. Adanya perbedaan tersebut terjadi karena pada tahun 2016 penentuan nominal Zona Nilai Tanah setiap daerah tidak dituangkan dalam peraturan perundang-undangan yang jelas, melainkan melalui sistem penilaian BPN itu sendiri, sehingga dalam hal ini tidak ada kepastian hukum mengenai Zona Nilai Tanah yang ditentukan. Dari pihak Notaris/PPAT LL tidak memberikan tanggapan terkait harga jual beli tersebut, sehingga tidak dapat diketahui dasar penetapan dari harga jual beli tersebut.

Dalam hal ini Notaris/PPAT LL tidak mengetahui rencana isi akta dari kedua belah pihak, sehingga terdapat cacat kehendak dalam rencana akta ini. Berdasarkan keterangan saksi yang merupakan staff Notaris/PPAT LL bahwa FH telah menghubungi Notaris/PPAT LL untuk tidak memproses jual beli tersebut.

Kemudian berdasarkan keterangan dari Notaris/PPAT LL bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot ini adalah sebagai penyelesaian pembayaran hutang FH ke MD, maka sebagaimana dijelaskan sebelumnya, perbuatan hukum jual beli hak atas tanah atas dasar pelunasan hutang adalah tidak dibenarkan dalam undang-undang. Hal ini seharusnya diketahui oleh Notaris/PPAT LL dan memberitahukan kepada para pihak bahwa perbuatan hukum tersebut adalah melanggar undang-undang, namun Notaris/PPAT LL tidak melakukan hal tersebut.

2. Proses pada saat pembuatan akta jual beli
 

Berdasarkan Pasal 101-102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997, setelah seluruh data para pihak dan sertipikat telah sesuai, maka dapat dilanjutkan dengan proses pembuatan Akta tersebut. Hal-hal yang wajib dilakukan saat pembuatan akta, yaitu:

  - a. Para Pihak, yaitu penjual dan pembeli harus datang ke kantor PPAT dan hadir dihadapan PPAT.
  - b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan pada saat penandatanganan akta harus disaksikan dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT;
  - c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan tentang isi dan maksud dari akta, meskipun para pihak telah menerima draft akta jual beli dan meminta untuk tidak dibacakan, PPAT tetap wajib membacakan komparisi dan inti dari isi akta, setelah membacakan para pihak menandatangani dan memaraf akta tersebut kemudian diikuti oleh saksi-saksi dan PPAT kemudian membubuhkan cap ibu jari di lembar tersendiri. Kemudian PPAT membuat 2 rangkap asli akta tersebut, lembar pertama disimpan di PPAT dan lembar kedua disimpan di Kantor Pertanahan guna pendaftaran peralihan hak.
  - d. Dalam hal ini pembuatan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 oleh Notaris/PPAT LL tidak dilakukan dihadapan para pihak, hal ini juga



dinyatakan berdasarkan keterangan dari saksi-saksi yang merupakan karyawan Notaris/PPAT LL. Pada saat akta tersebut ditandatangani, tanggal, nomor dan nominal harga atas objek tanah tersebut masih kosong dalam arti Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tidak dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan para pihak serta para pihak tidak datang menghadap dihadapan Notaris/PPAT LL.

- e. Selain itu, berdasarkan dalil dari FH yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang ditandatangani berdasarkan akta dengan blanko kosong. Sebagaimana Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa blanko akta PPAT semula hanya berfungsi sebagai sebuah formulir sehingga PPAT tidak dapat memberikan blanko akta yang masih dalam keadaan kosong untuk kemudian diserahkan kepada masyarakat untuk ditandatangani terlebih dahulu. Kemudian setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012) Pasal 96 ayat (2) tersebut dihapuskan dan terdapat ketentuan yang menyatakan PPAT hanya dapat menggunakan blanko akta PPAT yang disediakan oleh BPN sampai dengan tanggal 31-03- 2013 (tiga puluh satu Maret dua ribu tiga belas) dan diwajibkan untuk mengembalikan sisa blanko akta PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat dengan membuat berita acara penyerahan. Sehingga, penggunaan blanko akta jual beli untuk transaksi jual beli antara MD dan FH pada tahun 2016 sudah tidak berlaku lagi dengan terbitnya Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, bahwa akta peralihan hak atas tanah tidak lagi menggunakan blanko akta, namun dibuat oleh PPAT berdasarkan ketentuan dari Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

### 3. Proses setelah pembuatan akta

Setelah dilakukan penandatanganan oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT selanjutnya, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja wajib mendaftarkan lembar kedua akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan lembar kedua dari akta tersebut diserahkan ke Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penjelasan diatas pembuatan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 telah melanggar ketentuan, sebagai berikut :

1. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan dengan ketidak sepakatan antara para pihak terkait perbuatan hukum dan isi dari yang ingin diperjanjikan.
2. Penandatanganan Akta Jual Beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga PPAT tidak membacakan dan menjelaskan Akta Jual Beli yang dibuat.
3. Pada saat Akta Jual Beli ditandatangani oleh FH, nomor, tanggal dan harga objek atas tanah tidak tercantum dalam akta tersebut.
4. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi dan PPAT.

5. Nilai harga objek tanah yang dimuat dalam Akta Jual Beli tidak berdasarkan kesepakatan para pihak dan berbeda dengan nilai transaksi yang dilakukan berdasarkan pengecekan Informasi Nilai Tanah dari Badan Pertanahan Kota Pekalongan.
6. Apabila para pihak ingin menjadikan Sertipikat Hak Milik 0094/Jenggot atas nama FH sebagai jaminan Hutang Piutang, maka Sertipikat Hak Milik tersebut harus dibebankan Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan tidak bisa langsung menjadi Akta Jual Beli.

Sehingga, akibat hukum dari perbuatan Notaris/PPAT LL tersebut adalah:

1. Perbuatan Notaris/PPAT LL yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 sebagai dasar beralihnya kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 0094/Jenggot atas nama FH menjadi atas nama MD dan NH sehingga membawa kerugian materiil bagi FH adalah perbuatan melawan hukum.
2. Akta Jual Beli Nomor 116/2016 menjadi batal demi hukum, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibatnya.

Tanggung jawab Notaris/PPAT LL atas perbuatannya dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 adalah:

1. Tanggung Jawab Perdata

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari Notaris/PPAT LL, maka dapat diketahui atas perbuatannya tersebut yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang menjadi dasar atas peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah atas nama FH menjadi MD dan NH menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT LL atas dasar kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta Jual Beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan dapat dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berdasarkan hal ini, perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

a) Harus ada perbuatan.

Perbuatan hukum MD, NH dan Notaris/PPAT LL ini dikategorikan sebagai perbuatan hukum aktif karena dalam keadaan sengaja berbuat sesuatu yang merugikan FH. MD dan NH dalam hal ini telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan atau melanggar hak subyektif dari FH dimana telah melakukan jual beli yang bertentangan dengan kepatutan dan Notaris/PPAT LL yang membuat Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang berakibat dengan adanya akta yang cacat hukum tersebut menyebabkan BPN memproses permohonan balik nama kepemilikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot dari sebelumnya atas nama FH menjadi atas nama MD dan NH yang mana tindakan tersebut menyebabkan kerugian kepada Penggugat.

b) Perbuatan itu harus melawan hukum.

Perbuatan hukum Notaris/PPAT LL dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tidak sesuai dengan perundang-undangan dimana bertentangan dengan UUJN, Peraturan PPAT, Kode Etik Notaris, Kode

Etik PPAT dan KUHP data, dan peraturan terkait lainnya. Dimana dalam hal ini perbuatan jual beli ini didasarkan atas ketidak sepakatan antara para pihak dan peralihannya tidak berdasarkan kesepakatan para pihak.

- c) Ada kerugian yang ditimbulkan  
Kerugian yang dimaksud adalah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan ataupun idiil. Akibat dari perbuatan Notaris/PPAT LL menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penjual MD atas terbitnya Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang menjadi dasar atas peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot.
- d) Adanya kesalahan (*schuld*).  
Kesalahan yang dimaksud adalah suatu perbuatan atas perbuatan seseorang tersebut menyebabkan kerugian terhadap orang lain dan dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatan tersebut. Dalam hal ini Notaris/PPAT LL dengan sadar dan mengetahui akibat dari perbuatannya akan menimbulkan suatu kerugian bagi pihak lain walaupun Notaris/PPAT LL mengetahui dengan jelas perbuatannya telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Kode Etik, dengan demikian Notaris/PPAT LL dapat dimintakan pertanggung jawaban.
- e) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang ditimbulkan.  
Dalam hal ini berkaitan dengan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga pelaku dapat mempertanggungjawabkannya.<sup>11</sup> Dalam hal ini perbuatan Notaris/PPAT LL yang melakukan tindakan dengan membuat Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang melanggar ketentuan undang-undang dan tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak sehingga dengan terbitnya AJB tersebut menjadi dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot beralih kepemilikan sehingga FH mengalami kerugian yang sangat besar.

## 2. Tanggung Jawab Administrasi

Pertanggungjawaban Notaris/PPAT LL atas dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 116/2016 karena kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta Jual Beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka Notaris/PPAT LL dapat dikenakan sanksi administratif. Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan- ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan- ketentuan tersebut.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) huruf a *jo* Penjelasan 10 ayat (3) huruf a angka 4, 7 dan 9 tentang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016

---

<sup>11</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 47.

tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pasal 10 ayat (3) huruf a:

- “(3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:
- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
  - b. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih”

Penjelasan Pasal 10 ayat (3):

- “4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
7. Membuat Akta PPAT tanpa dihadiri para pihak;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para pihak;”

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Pasal 65 *jo.* Pasal 1 angka 10 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006. Jadi, sanksi yang dapat mengancam Notaris/PPAT LL yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

### 3. Tanggung Jawab Pidana

Keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak yang diutarakan dihadapan Notaris/PPAT merupakan dasar untuk dibuatnya suatu akta. Tanpa adanya hal tersebut, Notaris/PPAT tidak mungkin untuk membuat akta. Karena peran Notaris/PPAT adalah pihak yang mengkonstatir keinginan para pihak dalam sebuah akta maka perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT LL yang membuat Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang tidak sesuai kehendak dari para pihak, dimana FH mengetahui penandatanganan yang dilakukannya adalah untuk dibuatnya Surat Pengakuan Hutang atas jaminan pinjaman hutangnya agar segera cair. Namun penandatanganan tersebut merupakan Akta Jual beli yang merupakan dasar balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut. Sehingga dapat diketahui bahwa tidak adanya keterangan ataupun pernyataan dan keinginan dari para pihak, sehingga disimpulkan bahwa pernyataan atau keterangan yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli Nomor 116/2016 diduga adalah pemalsuan. Sehingga Notaris/PPAT LL diduga melakukan perbuatan pidana Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen KUHP yang menyatakan:

- (1) “Barang siapa membuat secara palsu atau memalsukan 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.
- (2) Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja mempergunakan surat tersebut sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika dari penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian.”

Dalam hal ini, Notaris/PPAT LL telah memenuhi unsur-unsur tersebut, yaitu:

- a. Barang siapa;  
Yang dimaksud “barangsiapa” dalam hal ini menunjuk pada orang yang memenuhi unsur dari Pasal 263 ayat (1) KUHP, maka dapat disebut sebagai pelaku dari tindak pidana. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Notaris/PPAT LL.
- b. Membuat secara palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang;  
Perbuatan dari Notaris/PPAT LL ini termasuk kedalam pengertian perbuatan membuat surat secara palsu. Dalam hal ini Notaris/PPAT LL sebagai pejabat umum membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang mana sebenarnya tidak dikehendaki para pihak serta pembuatan akta tersebut ditambahkan ketentuan-ketentuan yang tidak sebenarnya kedalam Akta Jual Beli Nomor 116/2016 sehingga dalam hal ini perbuatan Notaris/PPAT LL ini menimbulkan suatu hak bagi para pihaknya. Perbuatan Notaris/PPAT LL terdapat kebohongan yang ia terangkan atau ia nyatakan dalam suatu akta yang ia buat dalam bentuk tulisan.
- c. Pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian;  
Bahwa perbuatan yang dilakukan ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang dipalsukan dan pihak yang memalsukan dapat menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain. Dalam hal ini, atas Akta Jual Beli Nomor 116/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT LL telah melakukan perbuatan yang menguntungkan dirinya dengan mendapatkan nilai lebih atas perbuatannya dan menguntungkan salah satu pihak, yaitu MD. Selain itu perbuatan tersebut juga merugikan pihak lainnya yaitu FH atas dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 116/2016 ini bertujuan agar MD dapat menggunakan Akta tersebut untuk dasar peralihan hak atas tanah yang seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.
- d. Secara melawan hukum;  
Dalam hal ini perbuatan Notaris/PPAT LL secara dengan sengaja dan dengan penuh kesadaran dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Perbuatan menguntungkan dirinya sendiri dilakukan dengan melanggar ketentuan undang-undang atau hak orang lain. Notaris/PPAT LL membuat ketentuan tentang Akta Jual Beli Nomor 116/2016 tanpa persetujuan dari FH dan hanya kehendak dari MD sehingga hal tersebut menguntungkan Pihak Pembeli namun merugikan bagi pihak penjual.

Sebagaimana Pasal 264 ayat (1) KUHP, Hukuman pidana penjara selama 6 (enam) tahun sebagaimana dalam Pasal 263 ayat (1) ini dapat dinaikkan menjadi 8 (delapan) tahun, apabila melakukan pemalsuan terhadap akta-akta otentik.

## **2.2 Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Jual Beli PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018**

Berdasarkan kasus ini maka perlindungan hukum yang diberikan disini adalah perlindungan hukum represif dimana ini dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang telah ada. MD dan Notaris/PPAT LL melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi FH dan yang mana Akta Jual Beli Nomor 116/2016 diproses tidak sesuai hukum yang berlaku akibatnya, Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot yang dimaksudkan untuk jaminan atas pembayaran hutang kemudian dialihkan oleh MD berdasarkan Akta Jual Beli tersebut tanpa disepakati oleh FH, sehingga tindakan yang harus dilakukan untuk melindungi FH selanjutnya adalah perlindungan hukum secara represif dengan cara upaya hukum yaitu FH mengajukan gugatan di pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukum akhir atas kerugian yang disebabkan oleh MD dan Notaris/PPAT LL.

Berdasarkan kasus tersebut diatas FH merasa dirugikan akibat perbuatan dari MD dan Notaris/PPAT LL dengan meminta ganti kerugian materiil dan immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.188.720.000,- (tiga milyar seratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah). Kerugian materiil adalah kerugian yang diderita secara nyata oleh FH kemudian kerugian tersebut dapat dihitung dan kerugian immaterial adalah kerugian yang bersifat abstrak dan tidak bisa langsung dihitung nominalnya, biasanya kerugian immateriil timbul karena adanya kerugian materiil terlebih dahulu.<sup>12</sup> Namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan hingga sampai pada Putusan Mahkamah Agung, Majelis Hakim tidak mengabulkan ganti kerugian ini, dengan pertimbangan bahwa Pihak Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya besaran kerugian yang diderita oleh Penggugat. Padahal FH telah mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh MD dan Notaris/PPAT LL.

Kemudian, Majelis Hakim pun juga mengabulkan petitum dari Penggugat terkait pembayaran *dwangsom* (uang paksa) kepada para tergugat hal ini bermaksud untuk melindungi penggugat agar tidak mengalami kerugian jika pihak para tergugat tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan menjamin terlaksananya putusan ini serta untuk menghindari para tergugat mangkir atau lalai dalam menjalankan putusan ini. Pada mulanya uang paksa yang dimintakan oleh Penggugat adalah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, namun Majelis Hakim memutuskan dengan asas kepatutan dan keadilan, sehingga para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap harinya semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Karena Akta Jual Beli Nomor 116/2016 dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibatnya sehingga berdampak pula pada cacatnya peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot dari FH menjadi MD dan NH, hal ini menyebabkan status tanah objek sengketa menjadi seperti semula seperti sebelum adanya sengketa ini, yaitu tetap menjadi milik FH. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim juga

---

<sup>12</sup> Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Vol 10. No. 2, (Agustus,2013).

memutuskan untuk kantor Pertanahan Kota Pekalongan selaku Tergugat IV untuk membalik nama kembali Sertipikat Hak Milik No. 0094/Jenggot atas nama Muhdlor dan Nur Hidayah dari daftar buku kenama pemilik semula, yaitu FH selaku Penggugat.

Atas dasar hal ini untuk menjalankan putusan Majelis Hakim, Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dapat melakukan pembatalan hak atas tanah. Terhadap hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot dapat dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan dengan berlandaskan amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>13</sup> Berdasarkan hal di atas bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan atas perbuatan melawan hukum adalah pembatalan dan pemulihan Sertipikat Hak Milik Nomor 00094/Jenggot dari atas nama MD dan NH dikembalikan kepemilik semula atas nama FH.

### 3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan dan analisis permasalahan sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat ditarik simpulan bahwa perbuatan Notaris/PPAT LL yang membuat Akta Jual Beli Nomor 116/2016 dengan tidak membuat berdasarkan peraturan perundang-undangan dan tidak melaksanakan proses pembuatan akta sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak didalamnya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dengan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, pertanggungjawaban secara administrasi yaitu mengundurkan diri sebagai pejabat umum atau diberhentikan secara tidak hormat oleh Kementerian yang berwenang, karena telah melakukan perbuatan yang fatal dan mencoreng nama baik perkumpulan notaris maupun perkumpulan PPAT, serta pertanggungjawaban pidana karena telah melanggar Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan yang dapat dikenakan sanksi kurungan penjara. Atas perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT LL, Akta Jual Beli Nomor 116/2016 dinyatakan batal, cacat hukum dan tidak mengikat berikut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 0094/Jenggot serta perbuatan dari Notaris/PPAT LL yang menyebabkan kerugian menjadi perbuatan melawan hukum.

Perlindungan hukum bagi FH selaku penggugat akibat perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT LL dan MD adalah dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No 00094/Jenggot dari atas nama MD dan NH menjadi atas nama FH. FH juga meminta ganti kerugian secara materil dan immateril secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.188.720.000,- (tiga milyar seratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan No. 35/Pdt.G/2017/PN.Pkl

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah*, Ps. 124.

jo Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang No. 23/Pdt/2018/PT.Smg jo Putusan MA No 3537 K/Pdt/2018 tidak mengabulkan permohonan tersebut dengan pertimbangan bahwa Pihak Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya besaran kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Saran yang dapat penulis berikan adalah Notaris/PPAT bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak, dengan demikian Notaris/PPAT dapat menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukumnya. Notaris/PPAT wajib menerapkan dan berpedoman dengan semua kode etik Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Perundang-undangan agar mengurangi resiko terjadinya masalah-masalah dikemudian hari dan tidak ada pihak dirugikan. Selanjutnya, pemerintah dapat melakukan perkembangan aturan atau membuat suatu aturan baru mengenai peran PPAT dan ketentuan mengenai akta otentik yang dapat dibuat secara elektronik, khususnya dalam perbuatan jual beli. Akta Jual Beli yang dibuat secara elektronik oleh PPAT dapat dilakukan secara telekonferensi menggunakan media elektronik seperti video call sehingga seluruh pihak yang berkepentingan dapat saling berhadapan dan penandatanganan akta dapat dilakukan secara digital, hingga sampai dengan penerbitan sertipikat elektronik oleh kantor Pertanahan. Dengan adanya sistem elektronik ini maka dapat memvalidasi keaslian cap, verifikasi data/dokumen serta tanda tangan pihak, dan dapat meminimalisir pemalsuan dokumen, serta membantu untuk menjamin keautentikan Akta.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta, Pradnya Paramita. 2004.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, UU No. 37 Tahun 2004, LN No.52 Tahun 1998, TLN No.3746, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 24 Tahun 2016, LN No.120 Tahun 2016, TLN No.5893,

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

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

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

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah*.



\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan, Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Negara*. Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1999.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

#### **Buku:**

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

Bastian Hadyanto, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keaslian Dokumen Yang Diterimanya*, Dalam Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2016.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris Buku I*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000).

#### **ARTIKEL JURNAL:**

Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 Nomor 1, Maret 2014.

Ida Ayu Wulan Rismayanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Acta Comitatus, Vol. 1, No.1, (April 2016).

Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Vol 10. No. 2, (Agustus,2013).

Yoyon Mulyana Darusman, *“Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah”* Vol. 7, No 1, (Jurnal Hukum Adil, 2017).